RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

London

Apartment vacancy rate moves higher

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2004

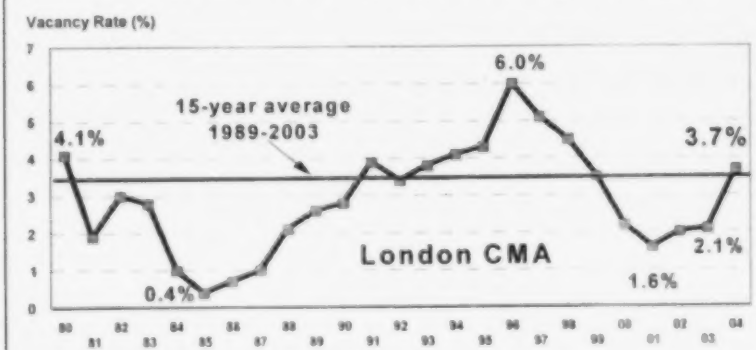
During the past year the rental vacancy rate has moved up sharply in the London CMA (census metropolitan area). In October 2004, the vacancy rate in privately initiated apartment buildings reached 3.7 per cent, according to the **Rental Market Survey** conducted annually in October by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). This is a significant increase over the 2.1 per cent rate in 2003.

Historic low mortgage rates and record employment levels made the move to home ownership a viable option for more tenants. Existing home sales will hit a new high in 2004, the 4th consecutive year of record-breaking sales. On the supply side, 834 new rental apartment units reached the completion stage of construction in 2004. This included three luxury high-rise developments totalling 533 units. With the outward tide to home ownership and a lower level of net migration in 2003 compared to the relatively high level in 2002, a short-term rise in the number of vacancies makes sense. In 2004, there were 1,444 vacant apartments, an increase of almost 650 vacant suites. Most of the increase in vacancies (564 units) occurred in the predominate 2-bedroom suite type. However, strong growth in households aged 50-64 will boost demand for 2-bedroom rental accommodation in the coming years.

IN THIS ISSUE

1-4 Apartment vacancies up
2 London rate: 11th highest among Canada's 28 CMAs
3 New rental supply
3 Market outlook
4,9 Zone map, Definitions
5 NEW: Availability rate
6 Rents / Affordability
7 Row housing
8-12 Tables, Definitions

Apartment vacancy rate moves above 15-Year average of 3.5%



1980-86: 6+ unit apts surveyed. 1987-2004: 3+ unit apts surveyed.
Source: CMHC Market Analysis, Annual October Rental Market Survey

Ken Sumnall, Senior Market Analyst, CMHC London, Market Analysis
Direct line: 519. 873-2410 * Fax: 519. 438-5266
ksumnall@cmhc.ca * www.cmhc.ca

Canada

continued on page 2

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

105-02641/

National apartment vacancy rate rises

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

The rising vacancy rate over the past year is due to various factors. Low mortgage rates have kept mortgage carrying costs low and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households. Continued high levels of condominium completions have also created competition for the rental market and have contributed to rising vacancy rates.

Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. Condos also supplement the rental market because, in some cases, they are purchased by investors who in turn rent them out. Vacancy rates have also risen because rental apartment completions have added new rental supply in some centres.

Despite the higher vacancy rates in many centres, there are many households that pay more than 30 per cent of their income for rent. These households either need less expensive units or require some help in order to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need; for example households living in crowded conditions. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

Privately initiated Apartment structures, 3 Units and over

2004 Vacancy Rank	Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2003	Vacancy Rate (%) 2004	Availability Rate (%) 2004
1	Victoria CMA	1.1	0.6	1.9
2	Sherbrooke CMA	0.7	0.9	1.5
3	Quebec CMA	0.5	1.1	1.5
3	Winnipeg CMA	1.3	1.1	1.8
5	Trois-Rivières CMA	1.5	1.2	1.6
6	Vancouver CMA	2.0	1.3	2.3
7	Montreal CMA	1.0	1.5	1.9
8	Gatineau CMA	1.2	2.1	2.6
9	Kingston CMA	1.9	2.4	4.3
10	St. Catharines-Niagara CMA	2.7	2.6	4.4
10	Greater Sudbury CMA	3.6	2.6	4.4
12	Regina CMA	2.1	2.7	4.4
13	Abbotsford CMA	2.5	2.8	4.0
14	Halifax CMA	2.3	2.9	3.9
15	St. John's CMA	2.0	3.1	4.5
16	Oshawa CMA	2.9	3.4	4.4
16	Hamilton CMA	3.0	3.4	5.4
18	Kitchener CMA	3.2	3.5	6.3
19	**London CMA**	**2.1**	**3.7**	**5.9**
20	Ottawa CMA	2.9	3.9	6.7
	Charlottetown CA*	3.5	4.2	n/a
21	Toronto CMA	3.8	4.3	6.2
21	Calgary CMA	4.4	4.3	6.2
23	Thunder Bay CMA	3.3	5.0	7.9
24	Edmonton CMA	3.4	5.3	6.9
24	Saguenay CMA	5.2	5.3	n/a
26	Saint John CMA	5.2	5.8	7.3
27	Saskatoon CMA	4.5	6.3	8.5
28	Windsor CMA	4.3	8.8	10.4
	CANADA	**2.2**	**2.7**	**3.9**

(1) Weighted average of the 28 Metropolitan areas surveyed.
***Census Agglomeration (CA)**

Vacancy rates were higher than one year ago in 21 of Canada's 28 major centres. Windsor (8.8 per cent), Saskatoon, Saint John (NB), Edmonton, Saguenay, and Thunder Bay had the highest vacancy rates, while Victoria (0.6 per cent), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières, and Vancouver were among the cities with the lowest vacancy rates. The London CMA moved from a ranking of 11th lowest vacancy rate (2.1%) in 2003 to 19th position (3.7%) in 2004.

Average rents for two- bedroom apartments increased in all major centres, except Windsor where rents were unchanged. The greatest increase occurred in both Sherbrooke and Québec where rents were up 5.1 per cent, and in Trois-Rivières where rents were up 4.8 per cent. Average rents in Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (NB), and London were all up by three per cent or more. The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($984), and Ottawa ($940). The lowest average rents were in Trois-Rivières ($457) and Saguenay ($459).

A new measure, the **Availability rate,** has been introduced on a pilot basis this year in all 28 major centres across Canada. The average rental apartment availability rate in Canada's 28 major centres was 3.9 per cent in October 2004. See page 5 for London availability results.

London CMA Apartment Survey Highlights

The vacancy rate rise was most pronounced in 2 and 3 bedroom suites. With 52% of total apartments, the 2-bedroom vacancy rate more than doubled from 1.9% to 4.7%. This result reflects the impact of recently completed new apartments; the drawing power of low monthly financing costs to enter the home ownership market; more apartments converted and sold as condos; and, a very high survey response rate relative to 2003.

The average rent for a 1 bedroom unit increased 2.7% to $602 and 3.0% to $758 for a 2 bedroom unit.

London CMA	Vacancy Rate(%)		Average Rent($)	
	2003	2004	2003	2004
Bachelor	2.9	2.9	458	471
1 Bedroom	2.0	2.5	586	602
2 Bedroom	1.9	4.7	736	758
3 Bedroom+	2.9	4.1	934	945
Total	**2.1**	**3.7**		
London City	2.0	3.7		
St. Thomas	2.0	4.8		
Strathroy	3.8	2.2		

Source: CMHC

New Supply Rebounds

2004 marked the beginning of a 3-year period of much higher levels of new rental apartment completions for the London metro area. Between 1995 and 2003 there were 1,162 rental apartment units completed or just 129 units per year. This will increase to an annual average of more than 700 units.

Low production levels in the past was a response to vacancy levels peaking at a record high 6.0% in 1996; the termination of the assisted housing program in 1995; and, the lingering impact of poor economic conditions for much of the 1990's. The economic recovery of the past five years and higher net migration drove the vacancy rate down to 1.6% in 2001.

A more buoyant economy, with employment moving to a record high in 2004; favourable financing rates; downtown investment incentives; and, demographics (growth in 50+ year households) set the stage for an upturn in the development of luxury rental high rise apartments in London.

Five apartment buildings totalling 830 units reached the completion stage in 2004. They include the first of twin 229-unit luxury apartment towers in downtown London and a 137-unit student apartment development, also in Zone 1 (Downtown North). A 156-unit luxury building was completed in Zone 4 (Northwest) and two separate luxury buildings, 148 and 160 units in Zone 5 (Southwest).

In 2005, construction is expected to start on more than 900 rental apartment units, including 90-unit and 25-unit projects in the core under the Affordable Housing Program. There will be more luxury apartments started as well as mid-price range and seniors independent apartments. Another 18 rental units are being funded in Old East Village through conversion of under utilized commercial space. Site work is now underway on another 400+ bed university student residence (not recorded in housing start figures).

Market Outlook

Another solid year is on the horizon for sales of new and existing homes as potential buyers continue to benefit from a low-interest rate environment. For the growing empty-nester segment of the market, recent house price appreciation will increase the price-point at which they can enter the rental market, boosting demand for mid to high end suites.

However, with more than 1,200 luxury suites on-stream in 2004-05 there will continue to be upward pressure on vacancy levels in the near term. The outlook is for at least another half point increase in the vacancy rate to 4.2% in 2005.

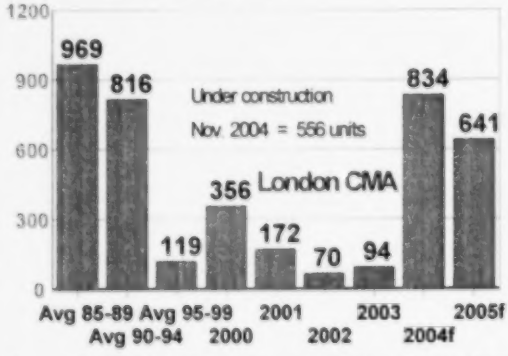
The provincial rent guideline increase has been set at 1.5% for 2005, down from 2.9% in 2004. The bell-weather 2 bedroom average rent is expected to increase about 2% or $15/month in 2005.

Apartment Construction

Year Completed	Apartment units Private	Assisted
1986-1990	5,934	303
1991-1995	1,762	796
1996-1998	62	0
1999-2001	725	0
2002-2003	164	0
2004	834	0
2005 forecast	616	25

Source: CMHC

New supply gives upward push to vacancy rate in 2004-05



Source: CMHC, Private & Assisted rental apartment units completed

The residence will include two and three bedroom suites and is being built for upper year students (90% of the existing 4,000 residence spaces are filled by 1st year students). The new facility will be ready for September 2006. It will provide competition to area private rental buildings including purpose-designed private student accommodation located in Zone 3 (North) and Zone 4 (Northwest).

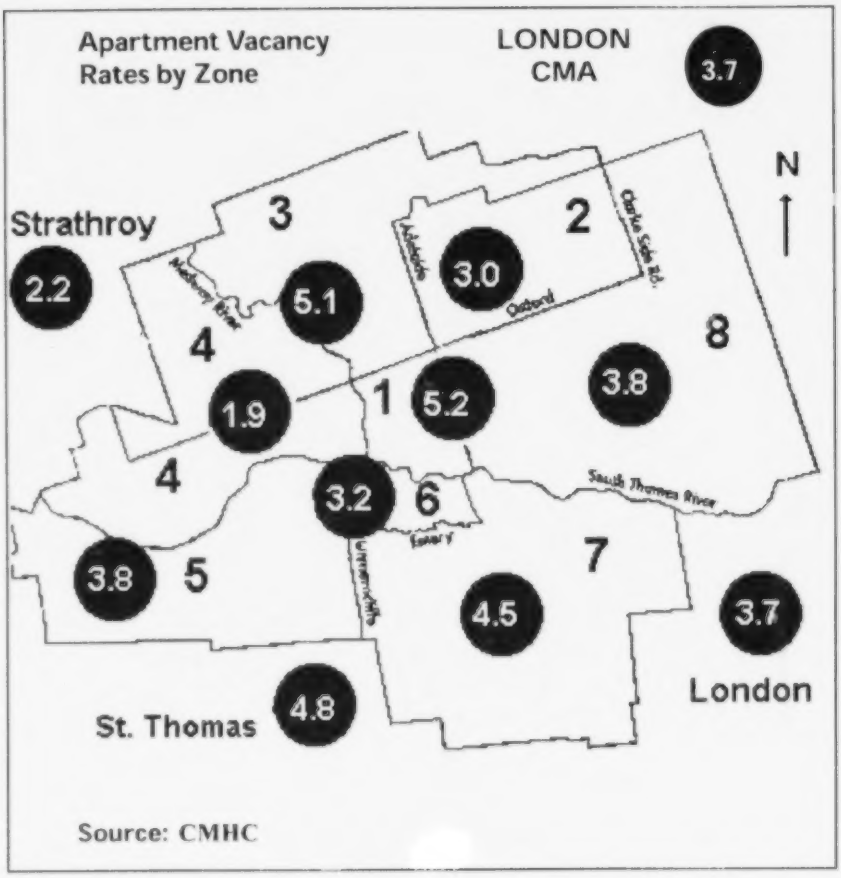
We estimate that 641 new units will reach completion in 2005. These projects include a 229-unit and a 175-unit luxury tower in London's core area (Zone 1) and a 140-unit apartment in Zone 4 (Northwest London).

Vacancy rates up in most areas across the London metro region

The 1.6 percentage point rise in the vacancy rate to 3.7 per cent was mirrored in most of the London Metro's survey zones. Competition from new supply and the draw of low interest rates for tenants to move into home ownership was a factor in most sub-markets.

Zone 4 (Northwest), London's largest sub-market and popular with the growing 55+ age group (see adjacent graph) retained its position as the area with the lowest vacancy rate (1.9%). However, its rate increased sharply from 0.4% in 2003. A high rise apartment was removed from the Zone 4 supply due to sales of units to condo owners and a new luxury 156-unit building augmented the supply.

Downtown (Zone 1) north to Oxford, recorded the highest vacancy rate at 5.2%. This reflects the impact of new supply across London, including 366 units in Zone 1. With more new luxury units (404 units) to come-on-stream during 2005, short-term upward pressure will continue on the vacancy rate in downtown London.



London's second largest sub-market Zone 5 (Southwest) also felt the impact of new supply as its vacancy rate more than doubled from 1.6% to 3.8%. This is an area where there has been an increase in options for seniors including retirement facilities, golf community, and more one-floor condominiums. In addition, a 120-unit building, the first of planned 4 building complex has been removed from the rental supply, renovated and is being sold as condos to prospective home owners.

South London (Zone 7) has experienced a doubling in its vacancy rate from 2.3% to 4.5% with no change in its survey universe of more than 4,600 units. This area has been affected by the move to home ownership.

St. Thomas saw its rate rise from 2.0% to 4.8%. Survey results were affected in both years by the removal and then reintroduction of a high rise building undergoing extensive renovations and the temporary removal this year of two high rise buildings in the downtown pending condominium conversion. Sales of existing homes have been strong in the area and new single-detached home starts are expected to hit a record 300 units in 2004.

Bucking London metro's upward trend was Strathroy-Caradoc where the vacancy rate dropped from 3.8% to 2.2%. The current rate means 12 vacant apartments compared 20 vacancies in 2003. The rate was 1.7% in 2002.

For many years the lowest vacancy rate was found in larger, 100+ unit buildings. The impact of new supply

and the home ownership option changed that in 2004. The vacancy rate in 100+ unit structures increased from 1.1% to 3.9% and the predominate 2-bedroom suite rate rose to 5.5%. Similar results were seen when we looked at vacancy rates by building height (residential floors above grade).

2-bed vacancy rate almost 10% in post 1985 buildings

Not surprisingly, the vacancy rate was the highest in buildings completed in 1986 or later, averaging 7.8 per cent. This was triple the 2.6% rate in buildings completed from 1960-1975.

Availability rate 7.0 per cent for two-bedroom units

According to the Rental Market Survey results, 5.9 per cent of rental apartments were considered 'available' in the London CMA in October. The total availability rate is 2.2 percentage points higher than the total vacancy rate of 3.7 per cent. The availability rate includes what we define as a vacant unit as well as units where the existing tenant has given, or has received notice to move and for which a new tenant has not signed a lease. Availability rates provide a broader supply measure of what a landlord has available to market to prospective tenants.

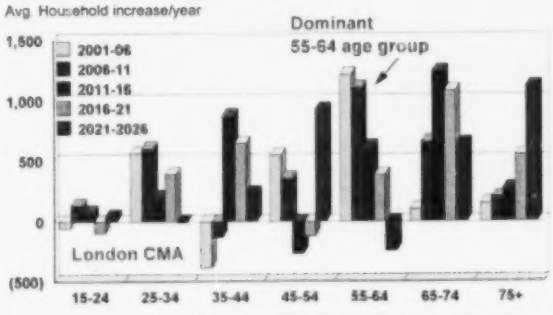
The availability rates for bachelor and one bedroom units (4.6%, 4.5%) were considerably lower than for two and three bedroom suites (7.0%, 7.1%). The larger gap between availability and vacancy rate in apartments with two or more bedrooms may in part be explained by the higher rents for these units. It means that the gap in rental payment and mortgage payment is narrower than for smaller units, making the move to home ownership easier.

The highest availability rate was 8.2 per cent in Zone 1 (Downtown North) as well as the greatest spread (3.0%) between vacancy rate and availability rate. Both figures have been influenced by new supply.

Both Zone 5 (Southwest) and Zone 7 (South) recorded high availability rates relative to vacancy rates. These areas are not affected by the demand for student housing and therefore we may be seeing the impact of a somewhat higher turnover rate to both other rental or home buying.

Zone 7 (Central South), the old south area had the lowest margin between vacancy and availability rates at just 0.7 percentage points.

Household Formation by Age Group (Annual Avg.)



Source: Census 2001, CMHC PHD model projection (4,000)

TABLE AV1: APARTMENT VACANCY AND AVAILABILITY RATES

Vacancy and Availability rates in 2004 by zone for private buildings with 3 or more rental units (%)
London CMA

Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate
Zone 1 - Downtown North	5.2	8.2	2.6	4.9	3.1	5.2	8.3	12.2	**	**
Zone 2 - Northeast	3.0	5.4	7.3	9.5	2.9	4.6	2.9	5.6	6.1	8.2
Zone 3 - North	5.1	6.8	**	**	2.6	4.0	6.9	8.5	7.2	11.3
Zone 4 - Northwest	1.9	3.6	0.6	0.6	1.0	2.5	2.8	4.8	2.6	4.3
Zone 5 - Southwest	3.8	6.5	0.0	5.5	2.2	5.7	4.9	7.1	3.0	6.3
Zone 6 - Central South	3.2	3.9	1.5	2.6	2.4	2.7	4.2	5.8	**	**
Zone 7 - South	4.5	7.4	3.3	6.7	3.0	6.2	5.2	7.8	6.3	10.4
Zone 8 - East	3.8	6.2	7.5	7.5	3.4	6.2	4.0	6.2	**	**
Zones 1-8 London City	**3.7**	**6.0**	**3.1**	**4.9**	**2.4**	**4.5**	**4.6**	**7.0**	**4.3**	**7.3**
Zone 9 - St. Thomas	4.8	6.1	**	**	4.0	5.2	5.7	7.0	**	**
Zone 10 - Strathroy	2.2	3.6	5.1	5.1	0.9	1.5	3.1	4.7	0.0	13.2
Zone 11 - Rest of CMA	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**3.7**	**5.9**	**2.9**	**4.6**	**2.5**	**4.5**	**4.7**	**7.0**	**4.1**	**7.1**

N/U = No units of this type in the Universe N/A = No units of this type in the Sample
** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

and the home ownership option changed that in 2004. The vacancy rate in 100+ unit structures increased from 1.1% to 3.9% and the predominate 2-bedroom suite rate rose to 5.5%. Similar results were seen when we looked at vacancy rates by building height (residential floors above grade).

2-bed vacancy rate almost 10% in post 1985 buildings

Not surprisingly, the vacancy rate was the highest in buildings completed in 1986 or later, averaging 7.8 per cent. This was triple the 2.6% rate in buildings completed from 1960-1975.

Availability rate 7.0 per cent for two-bedroom units

According to the Rental Market Survey results, 5.9 per cent of rental apartments were considered 'available' in the London CMA in October. The total availability rate is 2.2 percentage points higher than the total vacancy rate of 3.7 per cent. The availability rate includes what we define as a vacant unit as well as units where the existing tenant has given, or has received notice to move and for which a new tenant has not signed a lease. Availability rates provide a broader supply measure of what a landlord has available to market to prospective tenants.

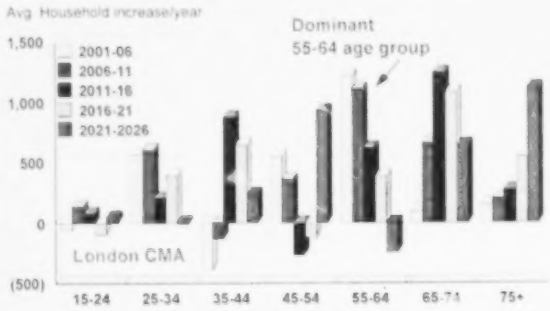
The availability rates for bachelor and one bedroom units (4.6%, 4.5%) were considerably lower than for two and three bedroom suites (7.0%, 7.1%). The larger gap between availability and vacancy rate in apartments with two or more bedrooms may in part be explained by the higher rents for these units. It means that the gap in rental payment and mortgage payment is narrower than for smaller units, making the move to home ownership easier.

The highest availability rate was 8.2 per cent in Zone 1 (Downtown North) as well as the greatest spread (3.0%) between vacancy rate and availability rate. Both figures have been influenced by new supply.

Both Zone 5 (Southwest) and Zone 7 (South) recorded high availability rates relative to vacancy rates. These areas are not affected by the demand for student housing and therefore we may be seeing the impact of a somewhat higher turnover rate to both other rental or home buying.

Zone 7 (Central South), the old south area had the lowest margin between vacancy and availability rates at just 0.7 percentage points.

Household Formation by Age Group (Annual Avg.)



Source: Census 2001, CMHC PHD model projection (4,000)

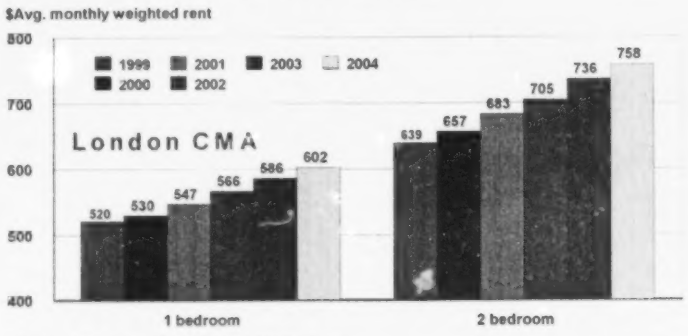
TABLE AV1: APARTMENT VACANCY AND AVAILABILITY RATES

Vacancy and Availability rates in 2004 by zone for private buildings with 3 or more rental units (%)
London CMA

Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate
Zone 1 - Downtown North	5.2	8.2	2.6	4.9	3.1	5.2	8.3	12.2	**	**
Zone 2 - Northeast	3.0	5.4	7.3	9.5	2.9	4.6	2.9	5.6	6.1	8.2
Zone 3 - North	5.1	6.8	**	**	2.6	4.0	6.9	8.5	7.2	11.3
Zone 4 - Northwest	1.9	3.6	0.6	0.6	1.0	2.5	2.8	4.8	2.6	4.3
Zone 5 - Southwest	3.8	6.5	0.0	5.5	2.2	5.7	4.9	7.1	3.0	5.3
Zone 6 - Central South	3.2	3.9	1.5	2.6	2.4	2.7	4.2	5.8	**	**
Zone 7 - South	4.5	7.4	3.3	6.7	3.0	6.2	5.2	7.8	6.3	10.4
Zone 8 - East	3.8	6.2	7.5	7.5	3.4	6.2	4.0	6.2	**	**
Zones 1-8 London City	**3.7**	**6.0**	**3.1**	**4.9**	**2.4**	**4.5**	**4.6**	**7.0**	**4.3**	**7.3**
Zone 9 - St. Thomas	4.8	6.1	**	**	4.0	5.2	5.7	7.0	**	**
Zone 10 - Strathroy	2.2	3.6	5.1	5.1	0.9	1.5	3.1	4.7	0.0	13.2
Zone 11 - Rest of CMA	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**3.7**	**5.9**	**2.9**	**4.6**	**2.5**	**4.5**	**4.7**	**7.0**	**4.1**	**7.1**

N/U = No units of this type in the Universe N/A = No units of this type in the Sample
** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

Rate of rent increase eases in 2004



Source: CMHC's Annual October Rental Market Survey

Apartment vacancy rate by rent quintile

Vacancy levels in 2004 still tended to be higher in the lowest two rent quintiles in the London CMA. For example, the one bedroom vacancy rate was 3.8% in the first quintile and 3.0% in the second quintile compared with an average 2.5% vacancy rate in the upper three quintiles. This also held true for 2-bedroom units although the rate in the upper quintile (6.9%) is much higher, reflecting the impact of newer luxury suites.

Rents move up

Average weighted apartment rents moved up again in 2004, the fifth consecutive year above inflation. However, the rate of increase eased to 3.0 per cent for two bedroom units ($736 to $758) and 2.7 per cent for one bedroom units ($586 to $602). The higher rent figure in 2004 also reflects new supply and higher survey response rate of properties with a higher than average rent profile. With the rising vacancy level there has been increased use of rental incentives, e.g. one month free which does not directly impact the average rent figure. Rent increases will ease further in 2005 to 2.0 per cent, amidst competition from new supply; a much lower rental guideline; and, continuing pressure from home sales.

Annual Rent Increase

Year	Provincial Rent Guideline*	London CMA Two Bedroom Rent ($)	% chg.
1999	3.0	639	0.3
2000	2.6	657	2.8
2001	2.9	683	4.0
2002	3.9	705	3.2
2003	2.9	736	4.4
2004	2.9	758	3.0
2005	1.5	773	2.0

Source: MAH/CMHC, CMHC forecast

*Tenant Protection Act introduced June 17,1998 permits landlords to adjust rents to market levels on units that turnover. Rents for sitting tenants can be adjusted once a year up to the annual guideline increase.

2004 RENTAL QUINTILES: VACANCY RATES AND AVERAGE RENTS

Privately initiated Apartments with 3 or more units
London CMA

Apartment Type		First Quintile	Second Quintile	Third Quintile	Fourth Quintile	Fifth Quintile	Totals
Bachelor	Vacancy rate (%)	4.4	6.0	1.8	0.0	2.9	2.9
	Average rent ($)	371	435	478	516	571	471
	Boundary ($)	400	451	495	538		
1 Bedroom	Vacancy rate (%)	3.8	3.0	1.6	2.8	3.0	2.5
	Average rent ($)	467	552	606	650	743	602
	Boundary ($)	515	580	625	680		
2 Bedroom	Vacancy rate (%)	4.7	5.4	3.5	2.0	6.9	4.7
	Average rent ($)	569	671	728	796	1033	758
	Boundary ($)	632	699	755	845		
3 Bedroom+	Vacancy rate (%)	5.2	4.1	3.8	5.0	1.2	4.1
	Average rent ($)	619	777	871	1008	1475	945
	Boundary ($)	730	819	926	1200		

Source: CMHC

The rental quintile table takes the survey rents and divides them into five equal groupings. The data for the first quintile for one bedroom units means that rents range up to a maximum of $515 (boundary) with an average rent of $467. In the second quintile rents were over $515 with an upper limit of $580 and average rent of $552, etc.

There has been less price movement in the lowest two quintiles compared to 2003. There were five quintile cells where vacancy rates were 2.0% or less: Bach. (3rd & 4th); 1 Bdrm. (3rd); 2 Bdrm. (4th); and, 3 Bdrm.+ (5th).

Tenants drawn to home ownership as low rates make payments affordable

Private row housing rate stable at 3.8%

The row housing vacancy rate in London City edged lower to 3.8 per cent from 4.0 per cent in October 2003. The rate increase in the predominate 3-bedroom unit type from 3.5% to 3.7%, was more than offset by a one percentage point decline in 2-bedroom vacancies from 5.1% to 4.1%.

There has been limited new row rental construction in recent years following extensive conversion to condos in the latter part of the 1980's. Another 35 units in two projects were converted in 2004. A 24-unit luxury bungalow-style new project was completed in Zone 5 (Southwest) and 21 units in Zone 8 (East). In Zone 4 (Northwest) 30 units in a university student-oriented project were completed. There are 39 row rental units under construction: 10 student; 22 luxury in Zone 3 (North); and, 7 units in Zone 8.

The average rent increase for 3 bedroom+ units was 2.4 per cent from $829 to $849. Two-bed units increased 4.9% in London City, reflecting the new luxury supply.

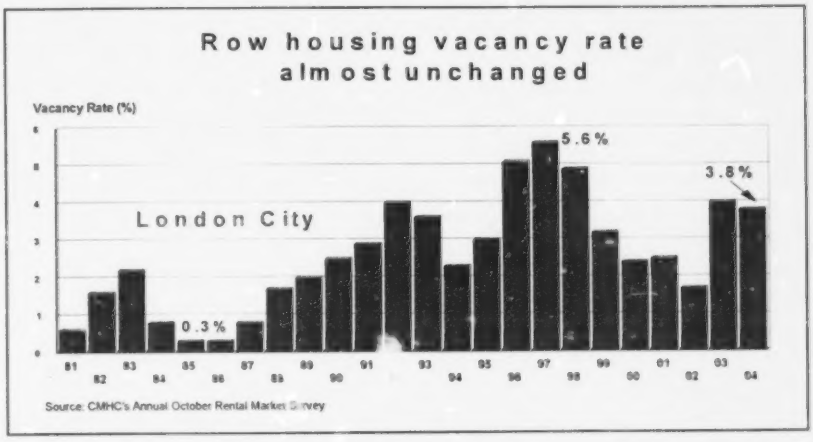


TABLE R1: ROW HOUSING RENTS

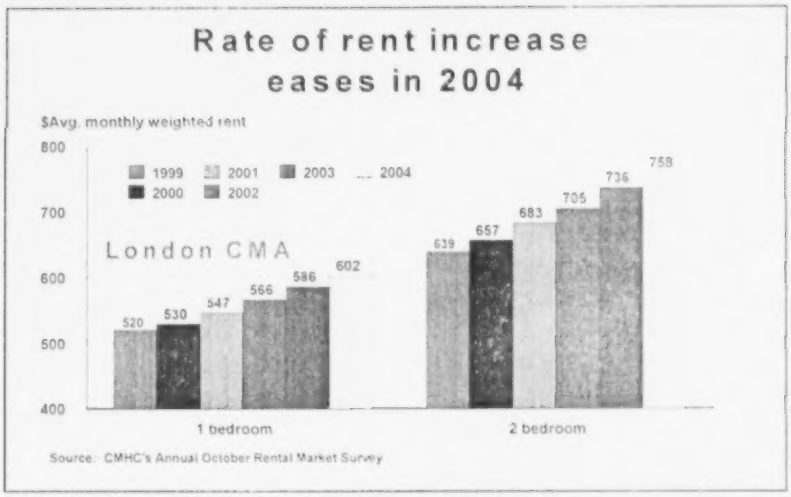
Average rents by bedroom type and sub-market area ($)
London CMA

Rental Sub-market	2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Downtown North	**	**	**	**
Zone 2 - Northeast	**	**	**	728
Zone 3 - North	**	**	**	**
Zone 4 - Northwest	**	**	**	**
Zone 5 - Southwest	772	826	870	879
Zone 6 - Central South	N/A	N/A	**	**
Zone 7 - South	**	**	775	779
Zone 8 - East	**	**	**	**
Zones 1-8 London City	767	805	829	849
Zone 9 - St. Thomas	**	**	N/A	N/A
Strathroy and Rest of CMA	**	**	N/A	N/A
London CMA	759	792	829	849

TABLE R2: ROW HOUSING VACANCIES AND SUPPLY

Vacancy rates (%) and rental stock by sub-market and bedroom type
London CMA

Rental Sub-market	All Units		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Northeast	4.2	4.2	7.3	4.2	3.1	4.2	30	709	8	191	22	518
Zone 3 - North	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Northwest	**	5.2	**	**	**	4.4	11	210	**	**	7	159
Zone 5 - Southwest	4.1	3.7	4.9	3.3	3.7	3.9	54	1,459	16	481	38	978
Zone 6 - Central South	**	**	N/A	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - South	4.0	0.8	**	**	3.7	0.6	3	393	**	**	2	346
Zone 8 - East	**	5.4	**	**	**	5.2	27	501	**	**	20	376
Zones 1-8 London City	4.0	3.8	5.1	4.1	3.5	3.7	131	3,418	40	974	91	2,442
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	0	0
Strathroy and Rest of CMA	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
London CMA	3.9	3.8	4.8	3.9	3.5	3.7	133	3,511	40	1,040	92	2,464



Apartment vacancy rate by rent quintile

Vacancy levels in 2004 still tended to be higher in the lowest two rent quintiles in the London CMA. For example, the one bedroom vacancy rate was 3.8% in the first quintile and 3.0% in the second quintile compared with an average 2.5% vacancy rate in the upper three quintiles. This also held true for 2-bedroom units although the rate in the upper quintile (6.9%) is much higher, reflecting the impact of newer luxury suites.

Rents move up

Average weighted apartment rents moved up again in 2004, the fifth consecutive year above inflation. However, the rate of increase eased to 3.0 per cent for two bedroom units ($736 to $758) and 2.7 per cent for one bedroom units ($586 to $602). The higher rent figure in 2004 also reflects new supply and higher survey response rate of properties with a higher than average rent profile. With the rising vacancy level there has been increased use of rental incentives e.g. one month free which does not directly impact the average rent figure. Rent increases will ease further in 2005 to 2.0 per cent, amidst competition from new supply; a much lower rental guideline; and, continuing pressure from home sales.

Annual Rent Increase

Year	Provincial Rent Guideline*	London CMA Two Bedroom Rent ($)	% chg.
1999	3.0	639	0.3
2000	2.6	657	2.8
2001	2.9	683	4.0
2002	3.9	705	3.2
2003	2.9	736	4.4
2004	2.9	758	3.0
2005	1.5	773	2.0

Source: MAH/CMHC, CMHC forecast

*Tenant Protection Act introduced June 17,1998 permits landlords to adjust rents to market levels on units that turnover. Rents for sitting tenants can be adjusted once a year up to the annual guideline increase.

2004 RENTAL QUINTILES: VACANCY RATES AND AVERAGE RENTS

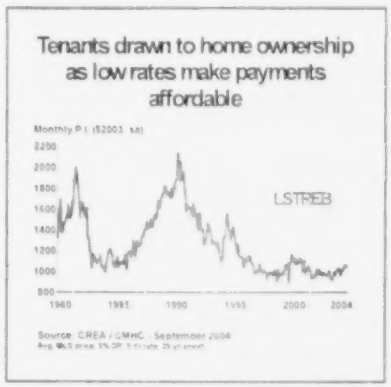
Privately initiated Apartments with 3 or more units
London CMA

Apartment Type		First Quintile	Second Quintile	Third Quintile	Fourth Quintile	Fifth Quintile	Totals
Bachelor	Vacancy rate (%)	4.4	6.0	1.8	0.0	2.9	2.9
	Average rent ($)	371	435	478	516	571	471
	Boundary ($)	400	451	495	538		
1 Bedroom	Vacancy rate (%)	3.8	3.0	1.6	2.8	3.0	2.5
	Average rent ($)	467	552	606	660	743	602
	Boundary ($)	515	580	625	680		
2 Bedroom	Vacancy rate (%)	4.7	5.4	3.5	2.0	6.9	4.7
	Average rent ($)	569	671	728	795	1033	758
	Boundary ($)	632	699	756	845		
3 Bedroom+	Vacancy rate (%)	5.2	4.1	3.8	5.0	1.2	4.1
	Average rent ($)	619	777	871	1008	1475	945
	Boundary ($)	730	819	926	1,200		

Source: CMHC

The rental quintile table takes the survey rents and divides them into five equal groupings. The data for the first quintile for one bedroom units means that rents range up to a maximum of $515 (boundary) with an average rent of $467. In the second quintile rents were over $515 with an upper limit of $580 and average rent of $552, etc.

There has been less price movement in the lowest two quintiles compared to 2003. There were five quintile cells where vacancy rates were 2.0% or less. Bach. (3rd & 4th); 1 Bdrm. (3rd), 2 Bdrm. (4th); and 3 Bdrm.+ (5th).



Private row housing rate stable at 3.8%

The row housing vacancy rate in London City edged lower to 3.8 per cent from 4.0 per cent in October 2003. The rate increase in the predominate 3-bedroom unit type from 3.5% to 3.7%, was more than offset by a one percentage point decline in 2-bedroom vacancies from 5.1% to 4.1%.

There has been limited new row rental construction in recent years following extensive conversion to condos in the latter part of the 1980's. Another 35 units in two projects were converted in 2004. A 24-unit luxury bungalow-style new project was completed in Zone 5 (Southwest) and 21 units in Zone 8 (East). In Zone 4 (Northwest) 30 units in a university student-oriented project were completed. There are 39 row rental units under construction: 10 student; 22 luxury in Zone 3 (North); and, 7 units in Zone 8.

The average rent increase for 3 bedroom+ units was 2.4 per cent from $829 to $849. Two-bed units increased 4.9% in London City, reflecting the new luxury supply.

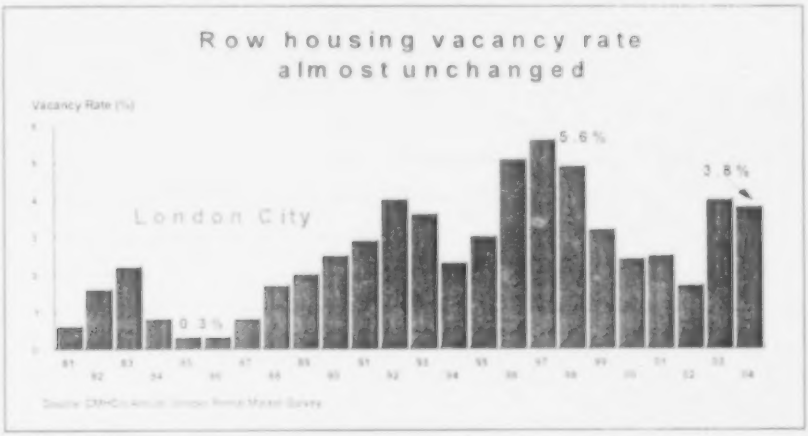


TABLE R1: ROW HOUSING RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($)
London CMA

Rental Sub-market	2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Downtown North	**	**	**	**
Zone 2 - Northeast	**	**	**	728
Zone 3 - North	**	**	**	**
Zone 4 - Northwest	**	**	**	**
Zone 5 - Southwest	772	826	810	879
Zone 6 - Central South	N/A	N/A	**	**
Zone 7 - South	**	**	715	779
Zone 8 - East	**	**	**	**
Zones 1-8 London City	767	805	829	849
Zone 9 - St. Thomas	**	**	N/A	N/A
Strathroy and Rest of CMA	**	**	N/A	N/A
London CMA	759	792	829	849

TABLE R2: ROW HOUSING VACANCIES AND SUPPLY

Vacancy rates (%) and rental stock by sub-market and bedroom type
London CMA

	All Units		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Rental Sub-market	2003	2004	2003	2004	2003	2004	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Northeast	4.2	4.2	7.3	4.2	3.1	4.2	30	709	8	191	22	518
Zone 3 - North	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Northwest	**	5.2	**	**	**	4.4	11	210	**	**	7	159
Zone 5 - Southwest	4.1	3.7	4.9	3.3	3.7	3.9	54	1,459	16	481	38	978
Zone 6 - Central South	**	**	N/A	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - South	4.0	0.8	**	**	3.7	0.6	3	393	**	**	2	346
Zone 8 - East	**	5.4	**	**	**	5.2	27	501	**	**	20	376
Zones 1-8 London City	4.0	3.8	5.1	4.1	3.5	3.7	131	3,418	40	974	91	2,442
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	0	0
Strathroy and Rest of CMA	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
London CMA	3.9	3.8	4.8	3.9	3.5	3.7	133	3,511	40	1,040	92	2,464

TABLE A1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%) London CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Downtown North	3.2	5.2	1.2	2.6	3.0	3.1	3.7	8.3	**	**
Zone 2 - Northeast	1.7	3.0	3.6	7.3	2.2	2.9	1.4	2.9	**	6.1
Zone 3 - North	2.5	5.1	10.1	**	1.7	2.6	2.0	6.9	**	7.2
Zone 4 - Northwest	0.4	1.9	0.0	0.6	0.2	1.0	0.6	2.8	1.5	2.6
Zone 5 - Southwest	1.6	3.8	**	0.0	1.3	2.2	1.8	4.9	**	3.0
Zone 6 - Central South	3.8	3.2	1.6	1.5	3.2	2.4	5.5	4.2	**	**
Zone 7 - South	2.3	4.5	8.3	3.3	2.4	3.0	1.8	5.2	4.1	6.3
Zone 8 - East	2.8	3.8	**	7.5	2.4	3.4	2.6	4.0	**	**
Zones 1-8 London City	**2.0**	**3.7**	**3.1**	**3.1**	**1.9**	**2.4**	**2.0**	**4.6**	**3.1**	**4.3**
Zone 9 - St. Thomas	2.0	4.8	1.4	**	4.0	4.0	1.1	5.7	**	**
Zone 10 - Strathroy	3.8	2.2	**	5.1	4.3	0.9	3.9	3.1	**	0.0
Zone 11 - Rest of CMA	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**2.1**	**3.7**	**2.9**	**2.9**	**2.0**	**2.5**	**1.9**	**4.7**	**2.9**	**4.1**

TABLE A2: APARTMENT STOCK AND VACANT UNITS

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone London CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	242	4,628	9	333	66	2,156	164	1,974	**	**
Zone 2 - Northeast	147	4,821	7	92	51	1,796	82	2,834	6	99
Zone 3 - North	150	2,946	**	**	32	1,262	102	1,475	13	182
Zone 4 - Northwest	129	6,765	1	181	29	2,980	94	3,425	5	179
Zone 5 - Southwest	221	5,860	0	110	44	2,027	167	3,396	10	327
Zone 6 - Central South	76	2,408	3	182	30	1,220	36	858	**	**
Zone 7 - South	208	4,635	3	97	46	1,549	143	2,732	16	258
Zone 8 - East	146	3,865	10	136	57	1,691	77	1,945	**	**
Zones 1-8 London City	**1,319**	**35,928**	**35**	**1,158**	**355**	**14,680**	**865**	**18,638**	**63**	**1,451**
Zone 9 - St. Thomas	112	2,320	**	**	31	791	80	1,408	**	**
Zone 10 - Strathroy	12	517	1	23	2	212	8	272	0	10
Zone 11 - Rest of CMA	**	91	N/U	N/U	**	27	**	64	N/U	N/U
London CMA	**1,444**	**38,856**	**37**	**1,248**	**389**	**15,709**	**955**	**20,382**	**63**	**1,515**

Interpretation of symbols used in the tables in this report

N/U = No units of this type in the Universe. N/A = No units of this type in the Sample.

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

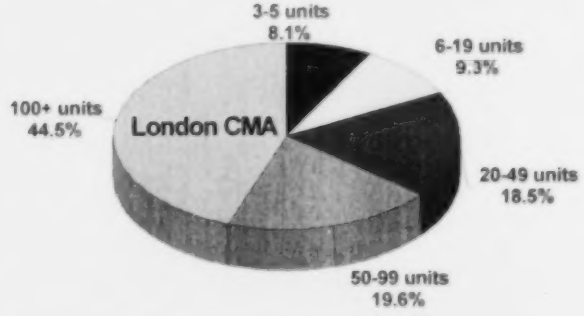
TABLE A3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%) London CMA											
No. of Rental Units	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
in the Building	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	3.8	5.3	3.4	5.2	3.4	5.8	2.4	4.6	4.1	7.1	3.4
6 - 19 Units	3.1	4.4	5.1	2.6	8.6	4.7	4.7	4.3	5.0	**	**
20 - 49 Units	2.6	2.4	3.7	5.2	1.2	2.4	2.8	2.4	4.4	0.0	5.9
50 - 99 Units	1.5	1.5	2.8	2.0	2.0	1.5	2.2	1.5	3.2	1.6	6.1
100+ Units	1.3	1.1	3.9	1.7	0.5	0.8	1.9	1.1	5.5	2.4	3.4
All Sizes	**2.0**	**2.1**	**3.7**	**2.9**	**2.9**	**2**	**2.5**	**1.9**	**4.7**	**2.9**	**4.1**

TABLE A4: APARTMENT VACANCY RATES

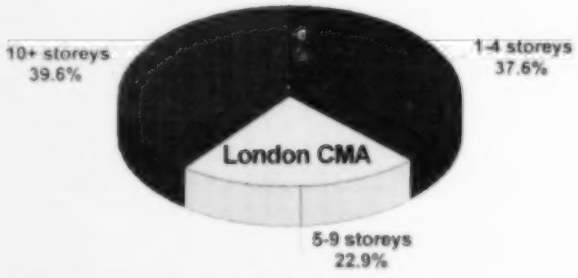
Vacancy rates by structure height (%) London CMA											
Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1 - 4 Storeys	3.1	3.7	4.2	4.6	4.9	3.9	3.4	3.4	4.8	3.7	4.5
5 - 9 Storeys	1.3	0.9	1.9	0.7	0.4	1.1	1.6	0.8	2.1	1.2	4.6
10+ Storeys	1.3	1.2	4.3	1.7	0.3	0.8	2.1	1.3	6.0	2.8	3.6
All heights	**2.0**	**2.1**	**3.7**	**2.9**	**2.9**	**2**	**2.5**	**1.9**	**4.7**	**2.9**	**4.1**

Apartment Universe by Size of Apartment Building (units)



Source: CMHC Annual October 2004 Rental Market Survey

Apartment Universe by Number of Residential Floors in the Building



Source: CMHC Annual October 2004 Rental Market Survey

Definition of London City Zones

Zone 1 (Downtown North): Census Tracts(CTs) 22,23,33,34. North to Oxford St., East to Adelaide St and bound by the Thames River to the West and South. **Zone 2 (Northeast):** CTs 38-41, 46-48. North of Oxford St., East of Adelaide St., West of Clarke Rd. North to the River and Kilally Rd. **Zone 3 (North):** CTs 42,43,45,49-51. North of Oxford St., West of Adelaide St (except portion North of the River), City Boundary to the North and River to the West. **Zone 4 (Northwest):** CTs 8, 9, 20,21,44. South to Riverside Drive and the River, West to Sanitorium Rd, area, North to City boundary and West of River boundary with Zone 3. **Zone 5 (Southwest):** CTs 5-7, 10,11,19, 110. West of Wharncliffe Rd, South of the Thames River to Southdale Rd and then further South to Lambeth, West to the Byron area. **Zone 6 (South Central):** CTs 15-18. Includes Old South area - East of Wharncliffe Rd, West of Adelaide St., North of Baseline Rd, and South of the Thames River. **Zone 7 (South):** CTs 1-4, 12-14. East of Wharncliffe Rd., South of Zone 6 and the Thames River to the 401 Highway and then to the eastern boundary of the City. **Zone 8 (East):** CTs 24-32, 35-37. East of Adelaide St, South of Oxford St (except section East of Clarke Rd to the Eastern City boundary and down to the South branch of the Thames River.

TABLE A1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%)
London CMA

Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Downtown North	3.2	5.2	1.2	2.6	3.0	3.1	3.7	8.3	**	**
Zone 2 - Northeast	1.7	3.0	3.6	7.3	2.2	2.9	1.4	2.9	**	6.1
Zone 3 - North	2.5	5.1	10.1	**	1.7	2.6	2.0	6.9	**	7.2
Zone 4 - Northwest	0.4	1.9	0.0	0.6	0.2	1.0	0.6	2.8	1.5	2.6
Zone 5 - Southwest	1.6	3.8	**	0.0	1.3	2.2	1.8	4.9	**	3.0
Zone 6 - Central South	3.8	3.2	1.6	1.5	3.2	2.4	5.5	4.2	**	**
Zone 7 - South	2.3	4.5	8.3	3.3	2.4	3.0	1.8	5.2	4.1	6.3
Zone 8 - East	2.8	3.8	**	7.5	2.4	3.4	2.6	4.0	**	**
Zones 1-8 London City	**2.0**	**3.7**	**3.1**	**3.1**	**1.9**	**2.4**	**2.0**	**4.6**	**3.1**	**4.3**
Zone 9 - St. Thomas	2.0	4.8	1.4	**	4.0	4.0	1.1	5.7	**	**
Zone 10 - Strathroy	3.8	2.2	**	5.1	4.3	0.9	3.9	3.1	**	0.0
Zone 11 - Rest of CMA	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**2.1**	**3.7**	**2.9**	**2.9**	**2.0**	**2.5**	**1.9**	**4.7**	**2.9**	**4.1**

TABLE A2: APARTMENT STOCK AND VACANT UNITS

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone
London CMA

Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	242	4,628	9	333	66	2,156	164	1,974	**	**
Zone 2 - Northeast	147	4,821	7	92	51	1,796	82	2,834	6	99
Zone 3 - North	150	2,946	**	**	32	1,262	102	1,475	13	182
Zone 4 - Northwest	129	6,765	1	181	29	2,980	94	3,425	5	179
Zone 5 - Southwest	221	5,860	0	110	44	2,027	167	3,396	10	327
Zone 6 - Central South	76	2,408	3	182	30	1,220	36	858	**	**
Zone 7 - South	208	4,635	3	97	46	1,549	143	2,732	16	258
Zone 8 - East	146	3,865	10	136	57	1,691	77	1,945	**	**
Zones 1-8 London City	**1,319**	**35,928**	**35**	**1,158**	**355**	**14,680**	**865**	**18,638**	**63**	**1,451**
Zone 9 - St. Thomas	112	2,320	**	**	31	791	80	1,408	**	**
Zone 10 - Strathroy	12	517	1	23	2	212	8	272	0	10
Zone 11 - Rest of CMA	**	91	N/U	N/U	**	27	**	64	N/U	N/U
London CMA	**1,444**	**38,856**	**37**	**1,248**	**389**	**15,709**	**955**	**20,382**	**63**	**1,515**

Interpretation of symbols used in the tables in this report

N/U = No units of this type in the Universe. N/A = No units of this type in the Sample.

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

TABLE A3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%)
London CMA

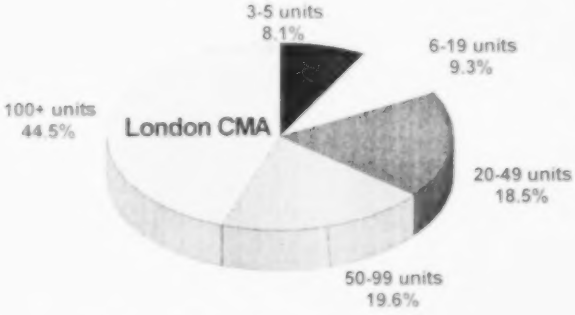
No. of Rental Units in the Building	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	3.8	5.3	3.4	5.2	3.4	5.8	2.4	4.6	4.1	7.1	3.4
6 - 19 Units	3.1	4.4	5.1	2.6	8.6	4.7	4.7	4.3	5.0	**	**
20 - 49 Units	2.6	2.4	3.7	5.2	1.2	2.4	2.8	2.4	4.4	0.0	5.9
50 - 99 Units	1.5	1.5	2.8	2.0	2.0	1.5	2.2	1.5	3.2	1.6	6.1
100+ Units	1.3	1.1	3.9	1.7	0.5	0.8	1.9	1.1	5.5	2.4	3.4
All Sizes	**2.0**	**2.1**	**3.7**	**2.9**	**2.9**	**2**	**2.5**	**1.9**	**4.7**	**2.9**	**4.1**

TABLE A4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by structure height (%)
London CMA

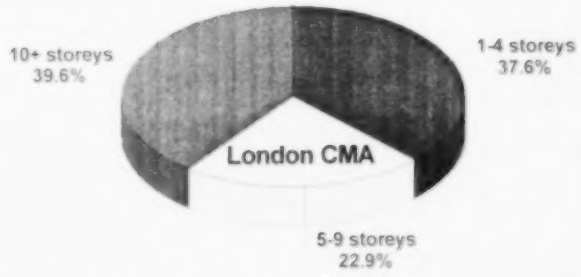
Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1 - 4 Storeys	3.1	3.7	4.2	4.6	4.9	3.9	3.4	3.4	4.8	3.7	4.5
5 - 9 Storeys	1.3	0.9	1.9	0.7	0.4	1.1	1.6	0.8	2.1	1.2	4.6
10 + Storeys	1.3	1.2	4.3	1.7	0.3	0.8	2.1	1.3	6.0	2.8	3.6
All heights	**2.0**	**2.1**	**3.7**	**2.9**	**2.9**	**2**	**2.5**	**1.9**	**4.7**	**2.9**	**4.1**

Apartment Universe by Size of Apartment Building (units)



Source: CMHC Annual October 2004 Rental Market Survey

Apartment Universe by Number of Residential Floors in the Building



Source: CMHC Annual October 2004 Rental Market Survey

Definition of London City Zones

Zone 1 (Downtown North): Census Tracts(CTs) 22,23,33,34. North to Oxford St., East to Adelaide St and bound by the Thames River to the West and South. **Zone 2 (Northeast):** CTs 38-41, 46-48. North of Oxford St., East of Adelaide St., West of Clarke Rd. North to the River and Kilally Rd. **Zone 3 (North):** CTs 42,43,45,49-51. North of Oxford St., West of Adelaide St (except portion North of the River), City Boundary to the North and River to the West. **Zone 4 (Northwest):** CTs 8, 9, 20,21,44. South to Riverside Drive and the River, West to Sanitorium Rd. area. North to City boundary and West of River boundary with Zone 3. **Zone 5 (Southwest):** CTs 5-7, 10,11,19, 110. West of Wharncliffe Rd. South of the Thames River to Southdale Rd and then further South to Lambeth, West to the Byron area. **Zone 6 (South Central):** CTs 15-18. Includes Old South area - East of Wharncliffe Rd., West of Adelaide St., North of Baseline Rd. and South of the Thames River. **Zone 7 (South):** CTs 1-4, 12-14. East of Wharncliffe Rd., South of Zone 6 and the Thames River to the 401 Highway and then to the eastern boundary of the City. **Zone 8 (East):** CTs 24-32, 35-37. East of Adelaide St. South of Oxford St (except section East of Clarke Rd. to the Eastern City boundary and down to the South branch of the Thames River.

TABLE A5: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($) London CMA								
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Rental Sub-market	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Downtown North	447	459	580	591	815	799	**	**
Zone 2 - Northeast	**	465	558	565	661	672	**	771
Zone 3 - North	528	**	648	663	898	953	**	**
Zone 4 - Northwest	497	**	635	670	790	839	958	**
Zone 5 - Southwest	**	510	600	623	766	803	**	**
Zone 6 - Central South	**	480	548	550	754	794	**	**
Zone 7 - South	475	503	594	605	695	712	757	799
Zone 8 - East	**	398	534	552	610	644	**	**
Zones 1-8 London City	**464**	**475**	**591**	**607**	**743**	**769**	**937**	**958**
Zone 9 - St. Thomas	382	**	525	534	673	652	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	**	428	**	569	**	661	**	702
Zone 11 - Rest of CMA	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

TABLE A6: APARTMENT RENTS

Average Rents by size of building ($) London CMA								
No. of Rental Units	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
in the Building	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	380	418	486	497	597	623	902	91
6 - 19 Units	405	402	493	499	608	604	**	**
20 - 49 Units	435	469	549	557	694	695	766	781
50 - 99 Units	472	489	597	612	708	719	817	881
100+ Units	514	530	642	667	810	854	1,042	1,080
All Sizes	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

TABLE A7: APARTMENT RENTS

Average Rents by structure height ($) London CMA								
Building	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Height	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1 - 4 Storeys	409	430	525	532	653	655	817	821
5 - 9 Storeys	501	515	605	624	714	734	912	997
10+ Storeys	507	526	642	670	817	863	1,052	1,092
All heights	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

2004 Ontario Retirement Homes Report

Do you want to learn more about the dynamic private retirement home market in Ontario? The current report contains data on almost 38,000 beds with findings by market area covering vacancy rates and per diems by bed type, capture rates, new supply and vacancy rates by rent range for private beds as well as rent distributions. Order your copy today by calling **1-800-493-0059**.

HISTORICAL APARTMENT VACANCY RATES AND RENTS

Historical Apartment Vacancy Rates and Average Rents by structure age
London CMA: 1999-2004

Bedroom Type	Completion Date	Vacancy rates (%)						Average Weighted Rents ($)					
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Bachelor	Before 1940	7.3	5.1	7.2	7.8	5.2	5.0	372	375	396	397	402	427
	1940-1959	1.7	5.2	1.0	3.5	4.4	4.3	376	378	388	390	404	422
	1960-1975	2.8	1.9	1.4	1.4	2.7	2.3	428	436	455	470	479	491
	1976-1385	0.6	1.7	1.5	0.0	0.5	0.6	455	467	491	496	515	526
	1986 and later	0.0	0.0	0.0	4.0	1.1	1.5	412	430	416	437	434	469
	Total	**3.4**	**3.0**	**3.1**	**3.7**	**2.9**	**2.9**	**408**	**416**	**433**	**440**	**458**	**471**
One Bedroom	Before 1940	6.1	2.7	3.5	2.7	5.1	3.8	459	472	482	492	496	510
	1940-1959	4.0	4.8	2.1	1.4	5.2	3.7	449	461	467	500	509	517
	1960-1975	2.3	1.6	1.0	1.0	1.5	2.0	517	526	542	567	590	605
	1976-1985	1.6	1.0	0.8	0.7	0.7	1.9	568	583	604	613	641	664
	1986 and later	3.7	2.1	0.5	1.2	1.7	3.5	576	592	598	621	632	669
	Total	**2.9**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**2.0**	**2.5**	**520**	**530**	**547**	**566**	**586**	**602**
Two Bedroom	Before 1940	5.7	3.9	2.7	3.6	5.5	4.2	570	574	591	623	623	644
	1940-1959	6.7	3.4	2.4	4.2	3.8	3.2	516	534	543	576	580	600
	1960-1975	4.2	2.3	1.6	2.3	1.4	3.0	601	619	640	671	698	711
	1976-1985	3.7	2.3	1.2	1.4	1.2	4.2	708	721	749	752	803	818
	1986 and later	2.6	1.9	2.7	2.9	2.8	9.8	698	745	776	814	841	902
	Total	**4.0**	**2.4**	**1.8**	**2.4**	**1.9**	**4.7**	**639**	**657**	**683**	**705**	**736**	**758**
Three Bedroom+	Before 1940	8.0	2.5	0.0	1.2	3.2	3.5	690	725	788	864	835	858
	1940-1959	8.3	2.4	0.0	6.1	9.1	4.5	574	613	611	631	835	935
	1960-1975	2.7	0.5	0.5	2.3	3.5	3.6	839	827	870	891	961	933
	1976-1985	3.2	1.5	2.2	1.3	0.6	4.5	881	937	917	953	987	1,030
	1986 and later	5.4	3.1	3.6	8.7	0.9	5.6	831	859	870	1,057	896	917
	Total	**4.6**	**1.5**	**1.2**	**2.9**	**2.9**	**4.1**	**790**	**815**	**852**	**900**	**934**	**945**
All Bedroom Types	Before 1940	6.2	3.3	3.4	3.5	5.1	4.0						
	1940-1959	5.1	4.2	2.1	2.7	4.8	3.6						
	1960-1975	3.3	1.9	1.3	1.7	1.6	2.6						
	1976-1985	2.8	1.8	1.1	1.1	0.9	3.3						
	1986 and later	2.9	2.0	2.1	2.6	2.4	7.8						
	Total	**3.5**	**2.2**	**1.6**	**2.0**	**2.1**	**3.7**						

TABLE A5: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($)
London CMA

Rental Sub-market	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Downtown North	447	459	580	591	815	799	**	**
Zone 2 - Northeast	**	465	558	565	661	672	**	771
Zone 3 - North	528	**	648	663	898	953	**	**
Zone 4 - Northwest	497	**	635	670	790	839	958	**
Zone 5 - Southwest	**	510	600	623	766	803	**	**
Zone 6 - Central South	**	480	548	550	754	794	**	**
Zone 7 - South	475	503	594	605	695	712	757	799
Zone 8 - East	**	398	534	552	610	644	**	**
Zones 1-8 London City	**464**	**475**	**591**	**607**	**743**	**769**	**937**	**958**
Zone 9 - St. Thomas	382	**	525	534	673	652	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	**	428	**	569	**	661	**	702
Zone 11 - Rest of CMA	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

TABLE A6: APARTMENT RENTS

Average Rents by size of building ($)
London CMA

No. of Rental Units in the Building	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	380	418	486	497	597	623	902	911
6 - 19 Units	405	402	493	499	608	604	**	**
20 - 49 Units	435	469	549	557	694	695	766	781
50 - 99 Units	472	489	597	612	708	719	817	881
100+ Units	514	530	642	667	810	854	1,042	1,080
All Sizes	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

TABLE A7: APARTMENT RENTS

Average Rents by structure height ($)
London CMA

Building Height	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1 - 4 Storeys	409	430	525	532	653	655	817	821
5 - 9 Storeys	501	515	605	624	714	734	912	997
10+ Storeys	507	526	642	670	817	863	1,052	1,092
All heights	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

2004 Ontario Retirement Homes Report

Do you want to learn more about the dynamic private retirement home market in Ontario? The current report contains data on almost 38,000 beds with findings by market area covering vacancy rates and per diems by bed type, capture rates, new supply and vacancy rates by rent range for private beds as well as rent distributions. Order your copy today by calling **1-800-493-0059**.

HISTORICAL APARTMENT VACANCY RATES AND RENTS

Historical Apartment Vacancy Rates and Average Rents by structure age
London CMA: 1999-2004

Bedroom Type	Completion Date	Vacancy rates (%)						Average Weighted Rents ($)					
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Bachelor	Before 1940	7.3	5.1	7.2	7.8	5.2	5.0	372	375	396	397	402	427
	1940-1959	1.7	5.2	1.0	3.5	4.4	4.3	376	378	388	390	404	422
	1960-1975	2.8	1.9	1.4	1.4	2.7	2.3	428	436	455	470	479	491
	1976-1985	0.6	1.7	1.5	0.0	0.5	0.6	455	467	491	496	515	526
	1986 and later	0.0	0.0	0.0	4.0	1.1	1.5	412	430	416	437	434	469
	Total	**3.4**	**3.0**	**3.1**	**3.7**	**2.9**	**2.9**	**408**	**416**	**433**	**440**	**458**	**471**
One Bedroom	Before 1940	6.1	2.7	3.5	2.7	5.1	3.8	459	472	482	492	496	510
	1940-1959	4.0	4.8	2.1	1.4	5.2	3.7	449	461	467	500	509	517
	1960-1975	2.3	1.6	1.0	1.0	1.5	2.0	517	526	542	567	590	605
	1976-1985	1.6	1.0	0.8	0.7	0.7	1.9	568	583	604	613	641	664
	1986 and later	3.7	2.1	0.5	1.2	1.7	3.5	576	592	598	621	632	669
	Total	**2.9**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**2.0**	**2.5**	**520**	**530**	**547**	**566**	**586**	**602**
Two Bedroom	Before 1940	5.7	3.9	2.7	3.6	5.5	4.2	570	574	591	623	623	644
	1940-1959	6.7	3.4	2.4	4.2	3.8	3.2	516	534	543	576	580	600
	1960-1975	4.2	2.3	1.6	2.3	1.4	3.0	601	619	640	671	698	711
	1976-1985	3.7	2.3	1.2	1.4	1.2	4.2	708	721	749	752	803	818
	1986 and later	2.6	1.9	2.7	2.9	2.8	9.8	698	745	776	814	841	902
	Total	**4.0**	**2.4**	**1.8**	**2.4**	**1.9**	**4.7**	**639**	**657**	**683**	**705**	**736**	**758**
Three Bedroom+	Before 1940	8.0	2.5	0.0	1.2	3.2	3.5	690	725	788	864	835	858
	1940-1959	8.3	2.4	0.0	6.1	9.1	4.5	574	613	611	631	835	935
	1960-1975	2.7	0.5	0.5	2.3	3.5	3.6	839	827	870	891	961	933
	1976-1985	3.2	1.5	2.2	1.3	0.6	4.5	881	937	917	953	987	1,030
	1986 and later	5.4	3.1	3.6	8.7	0.9	5.6	831	859	870	1,057	896	917
	Total	**4.6**	**1.5**	**1.2**	**2.9**	**2.9**	**4.1**	**790**	**815**	**852**	**900**	**934**	**945**
All Bedroom Types	Before 1940	6.2	3.3	3.4	3.5	5.1	4.0						
	1940-1959	5.1	4.2	2.1	2.7	4.8	3.6						
	1960-1975	3.3	1.9	1.3	1.7	1.6	2.6						
	1976-1985	2.8	1.8	1.1	1.1	0.9	3.3						
	1986 and later	2.9	2.0	2.1	2.6	2.4	7.8						
	Total	**3.5**	**2.2**	**1.6**	**2.0**	**2.1**	**3.7**						

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10 000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (private or public), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartments. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

DEFINITIONS

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is what the owner is asking for the unit.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

ACKNOWLEDGEMENT

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

MARKET ZONES

The survey zones reported in this publication are described on page 9 and map on page 4.

Mortgage Loan Insurance for Energy-Efficient Homes - Rental Properties

CMHC is proud to introduce mortgage loan insurance enhancements to support the development of energy-efficient housing.

On a two year pilot basis, CMHC will now provide eligible borrowers with a 10% refund on their mortgage loan insurance premiums when a rental residential property (such as an apartment, retirement or nursing home) is constructed to meet Natural Resources Canada (NRCan) energy standards or renovated using energy efficiency measures. These energy-efficient improvements will also be recognized in the value assessment of the project.

Discuss and arrange a CMHC insured mortgage with your financial institution.

© 2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

APPORT SUR LE MARCH LOCATIF

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

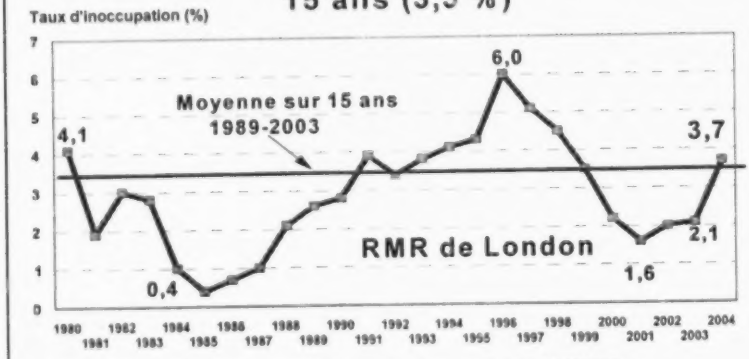
London

Hausse du taux d'inoccupation des appartements

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a grimpé par rapport à l'an dernier. Ainsi, selon les résultats de l'**Enquête sur les logements locatifs** réalisée tous les ans en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements d'initiative privée s'est élevé à 3,7 % en 2004, ce qui représente une importante hausse en regard des 2,1 % enregistrés un an plus tôt.

Des taux hypothécaires exceptionnellement bas et des niveaux d'emploi sans précédent ont fait en sorte que l'achat d'une première habitation est devenue une possibilité réelle pour davantage de locataires. Les ventes de logements existants battront en 2004, pour une quatrième année de suite, de nouveaux records. Du côté de l'offre, 834 appartements locatifs ont été achevés cette année, dont 533 étaient situés dans trois tours d'habitation de luxe. Vu le mouvement d'accession à la propriété et le repli du solde migratoire en 2003 par rapport au niveau relativement élevé enregistré en 2002, une augmentation passagère du nombre de logements vacants n'a pas de quoi surprendre. En 2004, 1 444 logements étaient inoccupés, soit près de 650 de plus qu'un an auparavant. La hausse a été observée en grande partie (564 unités) dans les logements de deux chambres, type de logements le plus répandu dans la RMR. Toutefois, la forte croissance des ménages âgés de 50 à 64 ans stimulera la demande de cette catégorie de logements locatifs dans les années à venir.

Le taux d'inoccupation des appartements dépasse la moyenne sur 15 ans (3,5 %)



Immeubles visés par l'Enquête : 6 appartements et plus, de 1980 à 1986, 3 appartements et plus, de 1987 à 2004
Source : Analyse de marché, SCHL (Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans en octobre)

ENQU TE D'OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

1-4 Hausse du taux d'inoccupation
2 London : 11e taux en importance parmi les 28 RMR au pays
3 Offre de logements locatifs neufs
3 Perspectives du marché
4,9 Carte des zones et définitions
5 NOUVEAU : Taux de disponibilité
6 Loyers et abordabilité
7 Maisons en rangée
8-12 Tableaux et définitions

Suite à la page 2

Ken Sumnall, analyste principal de marché
Analyse de marché, SCHL London
Ligne directe : (519) 873-2410 * Télécopieur : (519) 438-5266
Courriel : ksumnall@schl.ca * Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC

Le taux d'inoccupation national des appartements augmente

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation.

Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages ont besoin d'un logement plus abordable ou doivent obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements donnés en location

Rang 2004	Région métropolitaine de recensement (RMR)*	Taux d'inoccupation (%) 2003	2004	Taux de disponibilité (%) 2004
1	Victoria	1,1	0,6	1,9
2	Sherbrooke	0,7	0,9	1,5
3	Québec	0,5	1,1	1,5
3	Winnipeg	1,3	1,1	1,8
5	Trois-Rivières	1,5	1,2	1,6
6	Vancouver	2,0	1,3	2,3
7	Montréal	1,0	1,5	1,9
8	Gatineau	1,2	2,1	2,6
9	Kingston	1,9	2,4	4,3
10	St. Catharines-Niagara	2,7	2,6	4,4
10	Grand Sudbury	3,6	2,6	4,4
12	Regina	2,1	2,7	4,4
13	Abbotsford	2,5	2,8	4,0
14	Halifax	2,3	2,9	3,9
15	St. John's	2,0	3,1	4,5
16	Oshawa	2,9	3,4	4,4
16	Hamilton	3,0	3,4	5,4
18	Kitchener	3,2	3,5	6,3
19	**London**	**2,1**	**3,7**	**5,9**
20	Ottawa	2,9	3,9	6,7
	Charlottetown*	3,5	4,2	n/a
21	Toronto	3,8	4,3	6,2
21	Calgary	4,4	4,3	6,2
23	Thunder Bay	3,3	5,0	7,9
24	Edmonton	3,4	5,3	6,9
24	Saguenay	5,2	5,3	n/a
26	Saint John	5,2	5,8	7,3
27	Saskatoon	4,5	6,3	8,5
28	Windsor	4,3	8,8	10,4
	CANADA	**2,2**	**2,7**	**3,9**

(1) Moyenne pondérée des 28 RMR visées par l'Enquête.

***Charlottetown est une agglomération de recensement (AR).**

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver. London est passé du 11e rang (2,1 %), en 2003, au 19e rang (3,7 %), en 2004, dans le classement des RMR par ordre croissant des taux.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Sherbrooke et Québec (5,1 %), ainsi qu'à Trois-Rivières (4,8 %). Des gains d'au moins 3 % ont été relevés à Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (N.-B.) et London. C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052, 984 et 940 $ par mois), et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (457 et 459 $).

Une nouvelle mesure, appelée « **taux de disponibilité** », a été introduite cette année à titre d'essai pour les 28 principaux centres du Canada. En octobre 2004, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans ces centres s'élevait à 3,9 %. Voir la page 5 pour connaître les résultats concernant la RMR de London.

RMR de London : faits saillants de l'Enquête

Le taux d'inoccupation était plus élevé dans les logements de deux chambres et de trois chambres. Dans les appartements de deux chambres – qui représentent 52 % de l'univers de l'Enquête –, le taux d'inoccupation a plus que doublé, passant de 1,9 à 4,7 %. Quatre facteurs sont à l'origine de cette hausse : l'offre de logements locatifs récemment achevés; l'accession à la propriété en raison de l'attrait exercé par de bas coûts de financement mensuel; le nombre accru d'appartements locatifs transformés en copropriétés; un taux de réponse à l'Enquête très élevé par rapport à celui obtenu en 2003.

Le loyer moyen a augmenté de 2,7 % dans les appartements de une chambre et de 3,0 % dans le cas des deux chambres pour s'établir respectivement à 602 et à 758 $.

RMR de London	Taux (%) d'inocc.		Loyer ($) moyen	
	2003	2004	2003	2004
Studios	2,9	2,9	458	471
1 chambre	2,0	2,5	586	602
2 chambres	1,9	4,7	736	758
3 chambres +	2,9	4,1	934	945
Tous log.	**2,1**	**3,7**		
London (ville)	2,0	3,7		
St. Thomas	2,0	4,8		
Strathroy	3,8	2,2		

Source : SCHL

Accroissement de l'offre de logements neufs

Dans la RMR de London, 2004 marque le début d'une période de trois ans de grande intensification des achèvements de logements locatifs neufs. Entre 1995 et 2003, 1 162 logements locatifs ont été terminés, soit seulement 129 unités par année. La production augmentera pour se chiffrer à plus de 700 logements par an.

Le faible volume des années antérieures était attribuable à la montée du taux d'inoccupation, qui a atteint un niveau record de 6,0 % en 1996, à la fin du programme d'aide au logement en 1995 et aux effets persistants des piètres résultats économiques obtenus pendant une bonne partie des années 1990. La reprise économique observée au cours des cinq dernières années et la progression du solde migratoire ont fait descendre le taux d'inoccupation à 1,6 % en 2001.

Une économie prospère, une progression de l'emploi vers des niveaux inégalés en 2004, des taux de financement intéressants, des mesures incitatives favorisant les investissements au centre-ville et des éléments démographiques favorables (croissance des ménages âgés de 50 ans ou plus) sont tous des facteurs qui devraient stimuler une reprise de la construction de tours d'appartements de luxe à London.

Cinq immeubles, représentant un total de 830 appartements, ont été achevés en 2004. Parmi ces immeubles, on retrouve la première de deux tours jumelles de 229 unités de luxe au centre-ville de London ainsi qu'une résidence d'étudiants comptant 137 logements, située également dans la zone 1 (centre-ville nord). Un immeuble de 156 unités de luxe a été achevé dans la zone 4 (nord-ouest) et deux autres immeubles englobant respectivement 148 et 160 appartements haut de gamme ont été terminés dans la zone 5 (sud-ouest).

En 2005, les fondations de plus de 900 appartements locatifs devraient être coulées, y compris celles de deux ensembles (de 90 et de 25 logements) construits en vertu du Programme de logements abordables. Davantage d'appartements de luxe, de logements de prix moyen et d'appartements pour aînés autonomes seront mis en chantier. Dans le *Old East Village*, 18 nouveaux logements s'ajouteront au parc locatif par suite de la transformation de locaux commerciaux sous-utilisés. Des travaux sont actuellement en cours pour bâtir une autre résidence

Perspectives du marché

Une autre bonne année se dessine à l'horizon pour les ventes de logements neufs et existants, les acheteurs éventuels continuant à bénéficier de faibles taux d'intérêt. Pour le segment des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, qui est en croissance, l'appréciation récente du prix des habitations fera progresser le seuil à lequel il devient intéressant de louer, d'où une augmentation de la demande de logements locatifs de milieu ou de haut de gamme.

Par contre, comme plus de 1 200 appartements de luxe seront donnés pour la première fois en location en 2004-2005, des pressions à la hausse continueront à s'exercer à court terme sur le taux d'inoccupation. On prévoit que ce taux s'accroîtra d'au moins un demi-point en 2005 pour s'établir à 4,2 %.

En Ontario, le taux légal d'augmentation a été fixé à 1,5 % pour 2005, comparativement à 2,9 % en 2004. Le loyer repère – celui des appartements de deux chambres – devrait monter d'environ 2 %, ou de 15 $ par mois, en 2005.

Construction d'appartements

Année d'achèvement	Nombre d'app. Initiative privée	publique
1986-1990	5 934	303
1991-1995	1 762	796
1996-1998	62	0
1999-2001	725	0
2002-2003	164	0
2004	834	0
2005 (prévisions)	616	25

Source : SCHL

d'étudiants, qui comptera plus de 400 lits (ces unités ne sont pas comptabilisées dans les données sur les mises en chantier). Cette résidence renfermera des appartements de deux chambres et de trois chambres et sera destinée aux étudiants qui se rapprochent de la fin de leurs études ou les terminent (90 % des 4 000 places disponibles sont actuellement occupées par des étudiants de 1re année). Ce nouvel ensemble sera prêt en septembre 2006. Il entrera en concurrence avec le secteur privé, notamment dans les zones 3 (nord) et 4 (nord-ouest), où se trouvent des habitations spécialement conçues pour répondre aux besoins des étudiants.

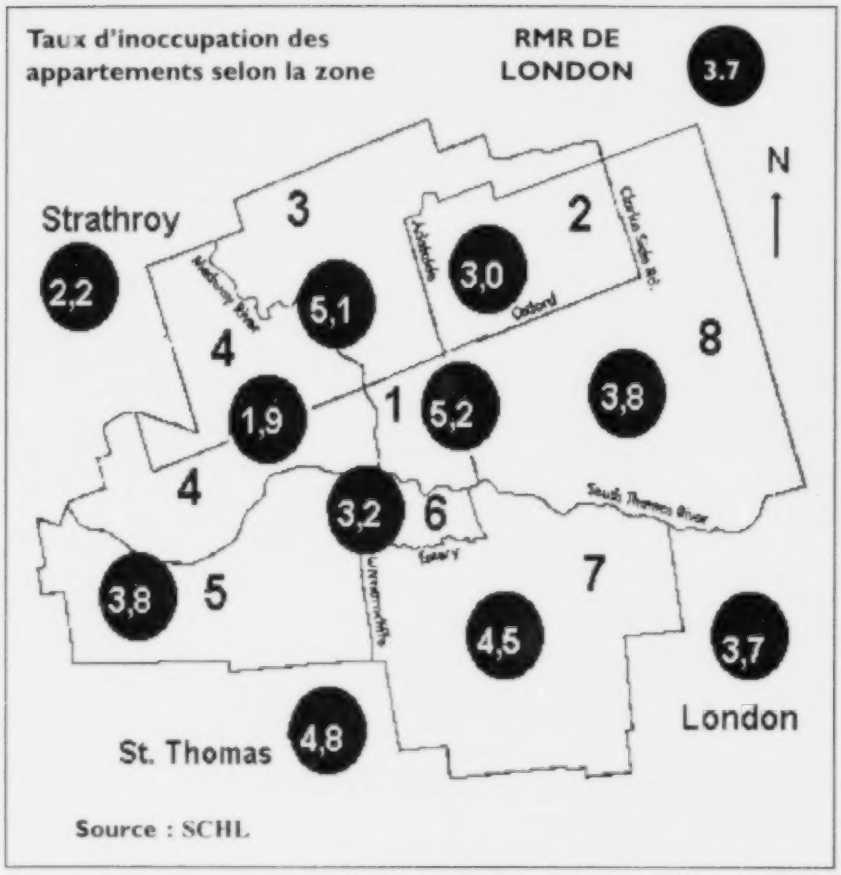
Selon nos estimations, 641 logements locatifs seront achevés en 2005, dont deux tours de luxe (de 229 et de 175 unités) dans le centre de London (zone 1) et un immeuble de 140 appartements dans la zone 4 (nord-ouest).

Les taux d'inoccupation progressent dans la plupart des zones de la RMR

La hausse de 1,6 point de pourcentage qui a porté le taux d'inoccupation à 3,7 % s'est répercutée dans la plupart des zones d'enquête de la RMR de London. La concurrence exercée par les logements nouvellement achevés ainsi que les bas taux hypothécaires, qui ont incité les locataires à accéder à la propriété, ont joué un rôle dans la majorité des sous-marchés.

La zone 4 (nord-ouest) – sous-marché le plus important de London et aussi le plus populaire auprès du groupe des 55 ans et plus (groupe en croissance, voir le graphique en page 5) – demeure le secteur affichant le plus bas taux d'inoccupation (1,9 %). Celui-ci a toutefois fortement augmenté par rapport au taux observé en 2003 (0,4 %). Une tour ne fait plus partie de l'univers de la zone 4, les appartements ayant été cédés en copropriété. Par ailleurs, un nouvel immeuble de 156 logements de luxe s'est ajouté au parc locatif de cette zone.

C'est au centre-ville nord, zone qui va jusqu'à la rue Oxford au nord (zone 1), que le taux d'inoccupation le plus haut a été signalé (5,2 %). Cette situation s'explique par l'offre de logements neufs à London, dont 366 sont situés dans la zone 1. Comme 404 autres logements de luxe s'ajouteront au parc locatif en 2005, des pressions à la hausse continueront de s'exercer à court terme sur le taux d'inoccupation du centre-ville de London.



Le deuxième sous-marché en importance de London, la zone 5 (sud-ouest), a également ressenti les effets de la mise en location de logements neufs : son taux d'inoccupation a plus que doublé, passant de 1,6 à 3,8 %. Dans cette zone, les possibilités de logements pour aînés ont augmenté. On y trouve notamment des ensembles d'habitation pour retraités, une collectivité dotée d'un terrain de golf et davantage de copropriétés de plain-pied. En outre, un immeuble – le premier d'un complexe qui en comptera quatre – a été rénové, et les 120 logements locatifs qui s'y trouvaient ont été transformés en copropriétés, qui sont actuellement en vente.

À London sud (zone 7), le taux d'inoccupation a presque doublé. Il est monté de 2,3 à 4,5 %, même si le nombre de logements dans l'univers de l'Enquête est demeuré le même, à plus de 4 600 unités. La hausse dans cette zone est attribuable au mouvement d'accession à la propriété.

À St. Thomas, le taux s'est établi à 4,8 % en 2004, comparativement à 2,0 % un an plus tôt. Les deux années, les résultats ont été influencés par des changements apportés à l'univers de l'Enquête : d'abord, par la suppression d'une tour d'habitation en 2003 et par sa réintroduction en 2004 après qu'elle ait subi d'importantes rénovations; ensuite, par la suppression cette année de deux tours du centre-ville, qui seront converties en copropriétés. Les ventes de logements existants ont été fortes dans cette zone, et on prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles atteindra un niveau inégalé de 300 en 2004.

L'ascension du taux d'inoccupation dans la RMR de London a été limitée par le repli du taux d'inoccupation à Strathroy-Caradoc. Celui-ci est passé de 3,8 à 2,2 %. On a dénombré 12 appartements vacants en octobre 2004.

comparativement à 20 un an plus tôt. En 2002, le taux s'était fixé à 1,7 %.

Pendant de nombreuses années, le taux d'inoccupation le plus bas était enregistré dans les immeubles comptant 100 logements ou plus. La situation a toutefois changé en 2004 en raison de l'offre accrue de logements neufs et de l'accession à la propriété. Le taux d'inoccupation de ces immeubles est passé de 1,1 à 3,9 %, et dans la catégorie la plus répandue des appartements de deux chambres, il a atteint 5,5 %. Des résultats semblables ont été observés pour les taux d'inoccupation selon le nombre d'étages dans l'immeuble (étages habités au-dessus du niveau du sol).

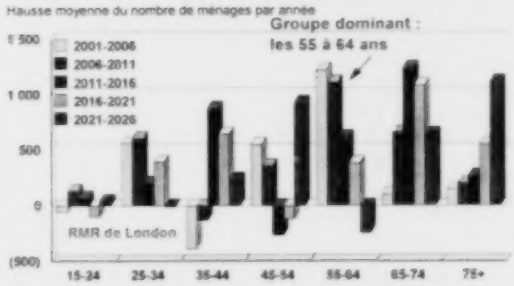
Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres se rapproche de 10 % dans les immeubles achevés après 1985.

Il n'est pas étonnant de constater que les taux d'inoccupation les plus élevés sont signalés dans les immeubles achevés en 1986 ou après. Le taux moyen s'y établit à 7,8 %, soit un niveau trois fois supérieur à celui enregistré dans les immeubles dont la construction a été terminée entre 1960 et 1975 (2,6 %).

Le taux de disponibilité s'établit à 7,0 % dans les appartements de deux chambres

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, 5,9 % des appartements locatifs étaient considérés comme « disponibles » en octobre 2004 dans la RMR de London. Le taux de disponibilité global était supérieur de 2,2 points de pourcentage au taux d'inoccupation global, qui s'est fixé à 3,7 %. Le taux de disponibilité vise tant les logements vacants que les logements pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité permet de brosser un tableau plus complet de l'offre de logements faite aux éventuels locataires.

Formation de ménages selon le groupe d'âge (moyenne annuelle)



Sources : Recensement de 2001; SCHL, modèle de projections PHD (4 000)

Les taux de disponibilité des studios et des appartements de une chambre, qui se situaient respectivement à 4,6 et à 4,5 %, sont plus faibles que ceux enregistrés dans les appartements de deux chambres (7,0 %) et de trois chambres ou plus (7,1 %). L'écart plus grand entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation dans la catégorie des appartements de deux chambres ou plus peut s'expliquer en partie par les loyers élevés exigés pour ces logements. En effet, la différence entre les frais de location et les remboursements hypothécaires est moins importante, d'où l'intérêt accru d'accéder à la propriété.

C'est dans la zone 1, centre-ville nord, qu'ont été observés le taux de disponibilité le plus élevé (8,2 %) et l'écart le plus important entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité (3,0 %). Dans les deux cas, les chiffres ont été influencés par l'offre de logements neufs.

Les zones 5 (sud-ouest) et 7 (sud) ont présenté un taux de disponibilité élevé par rapport au taux d'inoccupation. Ces zones ne sont pas influencées par la demande de logements pour étudiants; il est donc possible que cette situation soit attribuable à un taux de roulement supérieur, les ménages optant pour un autre logement locatif ou pour l'achat d'une habitation.

La zone 7 (centre sud) – le *old south* – affiche l'écart le plus faible entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité, à savoir seulement 0,7 points de pourcentage.

TABLEAU D1 : TAUX D'INOCCUPATION ET DE DISPONIBILITÉ (%) DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements offerts en location
RMR de London, 2004

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.
Zone 1 - Centre-ville nord	5,2	8,2	2,6	4,9	3,1	5,2	8,3	12,2	**	**
Zone 2 - Nord-est	3,0	5,4	7,3	9,5	2,9	4,6	2,9	5,6	6,1	8,2
Zone 3 - Nord	5,1	6,8	**	**	2,6	4,0	6,9	8,5	7,2	11,3
Zone 4 - Nord-ouest	1,9	3,6	0,6	0,6	1,0	2,5	2,8	4,8	2,6	4,3
Zone 5 - Sud-ouest	3,8	6,5	0,0	5,5	2,2	5,7	4,9	7,1	3,0	6,3
Zone 6 - Centre sud	3,2	3,9	1,5	2,6	2,4	2,7	4,2	5,8	**	**
Zone 7 - Sud	4,5	7,4	3,3	6,7	3,0	6,2	5,2	7,8	6,3	10,4
Zone 8 - Est	3,8	6,2	7,5	7,5	3,4	6,2	4,0	6,2	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**3,7**	**6,0**	**3,1**	**4,9**	**2,4**	**4,5**	**4,6**	**7,0**	**4,3**	**7,3**
Zone 9 - St. Thomas	4,8	6,1	**	**	4,0	5,2	5,7	7,0	**	**
Zone 10 - Strathroy	2,2	3,6	5,1	5,1	0,9	1,5	3,1	4,7	0,0	13,2
Zone 11 - Reste de la RMR	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**3,7**	**5,9**	**2,9**	**4,6**	**2,5**	**4,5**	**4,7**	**7,0**	**4,1**	**7,1**

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers S.O. = Sans objet (aucun logement de ce type dans l'échantillon)
** Information non publiée pour des raisons de confidentialité ou d'exactitude des résultats de l'Enquête

comparativement à 20 un an plus tôt. En 2002, le taux s'était fixé à 1,7 %.

Pendant de nombreuses années, le taux d'inoccupation le plus bas était enregistré dans les immeubles comptant 100 logements ou plus. La situation a toutefois changé en 2004 en raison de l'offre accrue de logements neufs et de l'accession à la propriété. Le taux d'inoccupation de ces immeubles est passé de 1,1 à 3,9 %, et dans la catégorie la plus répandue des appartements de deux chambres, il a atteint 5,5 %. Des résultats semblables ont été observés pour les taux d'inoccupation selon le nombre d'étages dans l'immeuble (étages habités au-dessus du niveau du sol).

Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres se rapproche de 10 % dans les immeubles achevés après 1985.

Il n'est pas étonnant de constater que les taux d'inoccupation les plus élevés sont signalés dans les immeubles achevés en 1986 ou après. Le taux moyen s'y établit à 7,8 %, soit un niveau trois fois supérieur à celui enregistré dans les immeubles dont la construction a été terminée entre 1960 et 1975 (2,6 %).

Le taux de disponibilité s'établit à 7,0 % dans les appartements de deux chambres

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, 5,9 % des appartements locatifs étaient considérés comme « disponibles » en octobre 2004 dans la RMR de London. Le taux de disponibilité global était supérieur de 2,2 points de pourcentage au taux d'inoccupation global, qui s'est fixé à 3,7 %. Le taux de disponibilité vise tant les logements vacants que les logements pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité permet de brosser un tableau plus complet de l'offre de logements faite aux éventuels locataires.

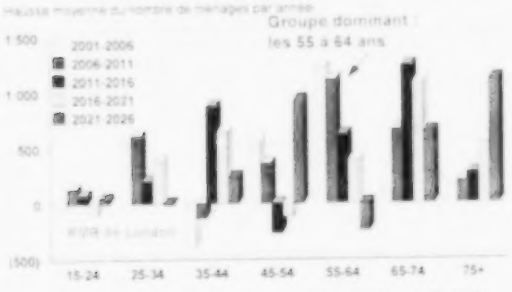
Les taux de disponibilité des studios et des appartements de une chambre, qui se situaient respectivement à 4,6 et à 4,5 %, sont plus faibles que ceux enregistrés dans les appartements de deux chambres (7,0 %) et de trois chambres ou plus (7,1 %). L'écart plus grand entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation dans la catégorie des appartements de deux chambres ou plus peut s'expliquer en partie par les loyers élevés exigés pour ces logements. En effet, la différence entre les frais de location et les remboursements hypothécaires est moins importante, d'où l'intérêt accru d'accéder à la propriété.

C'est dans la zone 1, centre-ville nord, qu'ont été observés le taux de disponibilité le plus élevé (8,2 %) et l'écart le plus important entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité (3,0 %). Dans les deux cas, les chiffres ont été influencés par l'offre de logements neufs.

Les zones 5 (sud-ouest) et 7 (sud) ont présenté un taux de disponibilité élevé par rapport au taux d'inoccupation. Ces zones ne sont pas influencées par la demande de logements pour étudiants; il est donc possible que cette situation soit attribuable à un taux de roulement supérieur, les ménages optant pour un autre logement locatif ou pour l'achat d'une habitation.

La zone 7 (centre sud) – le *old south* – affiche l'écart le plus faible entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité, à savoir seulement 0,7 points de pourcentage.

Formation de ménages selon le groupe d'âge (moyenne annuelle)



Sources : Recensement de 2001, SCHL, modèle de projections PHD (4 000)

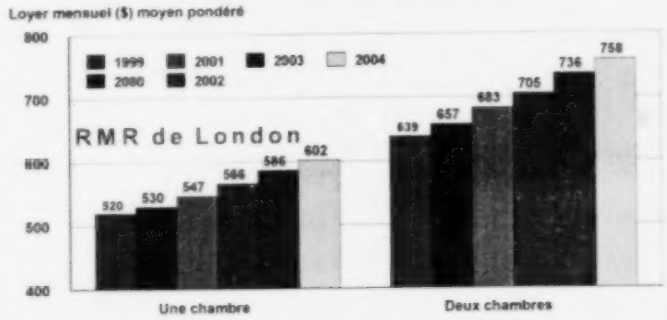
TABLEAU D1 : TAUX D'INOCCUPATION ET DE DISPONIBILITÉ (%) DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements offerts en location RMR de London, 2004

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.
Zone 1 – Centre-ville nord	5,2	8,2	2,6	4,9	3,1	5,2	9,3	12,2	**	**
Zone 2 – Nord-est	3,0	5,4	7,3	9,5	2,9	4,6	2,9	5,4	6,1	8,2
Zone 3 – Nord	5,1	6,8	**	**	2,6	4,0	6,9	8,5	7,2	11,3
Zone 4 – Nord-ouest	1,9	3,6	0,6	0,6	1,0	2,5	2,8	4,8	2,6	4,3
Zone 5 – Sud-ouest	3,8	6,5	0,0	5,5	2,2	3,7	4,9	7,1	3,0	6,3
Zone 6 – Centre-sud	3,2	3,9	1,5	2,6	2,4	2,7	4,2	5,8	**	**
Zone 7 – Sud	4,5	7,4	3,3	6,7	3,0	6,2	5,2	7,8	6,3	10,4
Zone 8 – Est	3,8	6,2	7,5	7,5	3,4	6,2	4,0	6,2	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**3,7**	**6,0**	**3,1**	**4,9**	**2,4**	**4,5**	**4,6**	**7,0**	**4,3**	**7,3**
Zone 9 – St. Thomas	4,8	6,1	**	**	4,0	5,2	5,7	7,0	**	**
Zone 10 – Strathroy	2,2	3,6	5,1	5,1	0,9	1,5	3,1	4,7	0,0	13,2
Zone 11 – Reste de la RMR	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**3,7**	**5,9**	**2,9**	**4,6**	**2,5**	**4,5**	**4,7**	**7,0**	**4,1**	**7,1**

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers S.O. = Sans objet (aucun logements de ce type dans l'échantillon)
** Information non publiée pour des raisons de confidentialité ou d'exactitude des résultats de l'Enquête

Le rythme de croissance des loyers ralentit en 2004



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans en octobre)

Taux d'inoccupation des appartements selon le quintile de loyers

En 2004, les taux d'inoccupation étaient encore, de façon générale, plus élevés dans les deux quintiles de loyers inférieurs de la RMR de London. Par exemple, le taux d'inoccupation des appartements de une chambre s'est établi à 3,8 % dans le premier quintile et à 3,0 % dans le deuxième quintile, tandis que la moyenne des taux d'inoccupation des trois autres quintiles se fixait à 2,5 %. Il en allait de même dans le cas des appartements de deux chambres, même si le taux dans le cinquième quintile (6,9 %) était beaucoup plus haut, en raison de la présence de logements de luxe neufs.

Hausse des loyers

Les loyers moyens pondérés des appartements ont progressé de nouveau en 2004. Il s'agit de la cinquième hausse supérieure à l'inflation de suite. Toutefois, le pourcentage d'augmentation est descendu pour s'établir à 3,0 % dans le cas des appartements de deux chambres et à 2,7 % dans celui des appartements de une chambre, les loyers étant passés respectivement de 736 à 758 $ et de 586 à 602 $. Cette année, la progression des loyers traduit également l'ajout de logements neufs au parc locatif et un meilleur taux de réponse à l'Enquête pour les propriétés affichant des loyers supérieurs à la moyenne. La montée du taux d'inoccupation s'est accompagnée d'une offre accrue de mesures incitatives, p. ex. accorder un mois de loyer, ce qui n'a pas d'incidence directe sur les loyers moyens. En 2005, le pourcentage d'augmentation sera encore plus faible (2,0 %) en raison de l'introduction de logements locatifs neufs, de l'imposition d'un taux légal beaucoup plus bas et de la concurrence continue livrée par le marché des habitations existantes. Le tableau sur les quintiles renferme une ventilation des loyers en cinq groupes égaux. Prenons pour exemple les données concernant les appartements de une chambre. Dans le premier quintile, le maximum pour les loyers s'établit à 515 $ (limite) et le loyer moyen s'élève à 467 $. Dans le deuxième quintile, les loyers sont compris entre 516 et 580 $ et le loyer moyen se fixe à 552 $.

D'une année sur l'autre, les mouvements de prix ont été moins marqués dans les deux quintiles inférieurs. Des taux d'inoccupation égaux et inférieurs à 2,0 % se retrouvent dans cinq cellules de quintiles : studios (3e et 4e quintiles); appartements de une chambre (3e quintile); appartements de deux chambres (4e quintile); appartements de trois chambres ou plus (5e quintile).

Hausse annuelle des loyers

Année	Taux légal	RMR de London Deux chambres Loyer ($)	Var. %
1999	3,0	639	0,3
2000	2,6	657	2,8
2001	2,9	683	4,0
2002	3,9	705	3,2
2003	2,9	736	4,4
2004	2,9	758	3,0
2005	1,5	773	2,0

Sources : ministère ontarien des Affaires municipales et du Logement et SCHL; prévisions de la SCHL *Conformément aux dispositions de la *Loi sur la protection des locataires* adoptée le 17 juin 1998, les propriétaires-bailleurs peuvent élever au niveau du marché le loyer des logements libérés. Dans le cas des logements où le locataire demeure le même, ils peuvent augmenter le loyer demandé une fois l'an, et les hausses ne doivent pas dépasser le taux légal en vigueur.

QUINTILES 2004 – TAUX D'INOCCUPATION ET LOYERS MOYENS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location
RMR de London

Catégorie de logements		Premier quintile	Deuxième quintile	Troisième quintile	Quatrième quintile	Cinquième quintile	Tous quintiles confondus
Studios	Taux d'inocc. (%)	4,4	6,0	1,8	0,0	2,9	2,9
	Loyer moyen ($)	371	435	478	516	571	471
	Limite ($)	400	451	495	538		
Une chambre	Taux d'inocc. (%)	3,8	3,0	1,6	2,8	3,0	2,5
	Loyer moyen ($)	467	552	606	650	743	602
	Limite ($)	515	580	625	680		
Deux chambres	Taux d'inocc. (%)	4,7	5,4	3,5	2,0	6,9	4,7
	Loyer moyen ($)	569	671	728	796	1033	758
	Limite ($)	632	699	755	845		
Trois chambres +	Taux d'inocc. (%)	5,2	4,1	3,8	5,0	1,2	4,1
	Loyer moyen ($)	619	777	871	1008	1475	945
	Limite ($)	730	819	926	1200		

Source : SCHL

Les locataires accèdent à la propriété, les mensualités étant plus abordables en raison des bas taux d'intérêt

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée est stable à 3,8 %

Dans la ville de London, le taux d'inoccupation est descendu de 4,0 %, en octobre 2003, à 3,8 %, un an plus tard. Dans les logements de trois chambres ou plus, le taux est monté de 3,5 à 3,7 %. Cette hausse a été amplement compensée par le recul enregistré dans la catégorie des maisons de deux chambres, où le taux est passé de 5,1 à 4,1 %.

À la fin des années 1980, de nombreuses maisons en rangée ont été transformées en copropriétés et, ces dernières années, la construction de logements en rangée a été faible. En 2004, deux autres ensembles comptant 35 unités au total ont été convertis. Un nouvel ensemble de plain-pied englobant 24 maisons en rangée de luxe a été achevé dans la zone 5 (sud-ouest) et un ensemble de 21 unités a été terminé dans la zone 8 (est). Dans la zone 4 (nord-ouest), 30 logements situés dans un ensemble visant essentiellement des étudiants s'est ajouté au parc locatif. Trente neuf logements en rangée sont en construction : 10 sont destinés à la clientèle universitaire; 22 sont des maisons de luxe en zone 3 (nord); et 7 sont en zone 8.

Le loyer moyen des maisons de trois chambres ou plus s'est accru de 2,4 %, passant de 829 à 849 $. Le loyer moyen des logements de deux chambres situés dans la ville de London a augmenté de 4,9 %, en raison de l'offre de maisons neuves de luxe

Maisons en rangée : le taux d'inoccupation demeure sensiblement le même

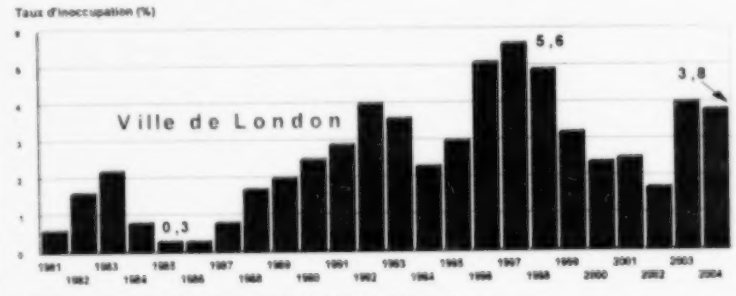


TABLEAU R1 : LOYERS DES MAISONS EN RANGÉE

Loyers moyens ($) selon le nombre de chambres et le sous-marché
RMR de London

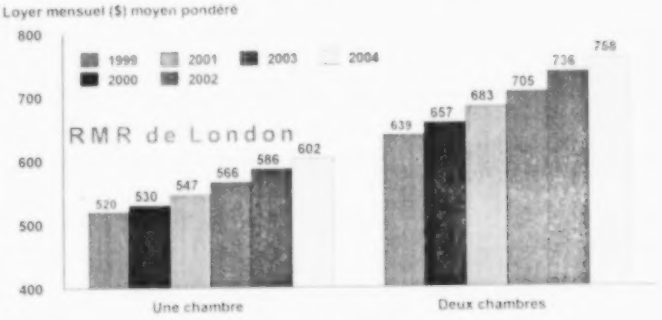
Sous-marché locatif	Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville nord	**	**	**	**
Zone 2 – Nord-est	**	**	**	728
Zone 3 – Nord	**	**	**	**
Zone 4 – Nord-ouest	**	**	**	**
Zone 5 – Sud-ouest	772	826	870	879
Zone 6 – Centre sud	S.O.	S.O.	**	**
Zone 7 – Sud	**	**	775	779
Zone 8 – Est	**	**	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**767**	**805**	**829**	**849**
Zone 9 – St. Thomas	**	**	S.O.	S.O.
Strathroy et reste de la RMR	**	**	S.O.	S.O.
RMR de London	**759**	**792**	**829**	**849**

TABLEAU R2 : TAUX D'INOCCUPATION ET UNIVERS DES MAISONS EN RANGÉE

Taux d'inoccupation (%) et univers des maisons en rangée selon le sous-marché et le nombre de chambres
RMR de London

Sous-marché locatif	Tous log.		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log.		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Zone 1 – Centre-ville nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 – Nord-est	4,2	4,2	7,3	4,2	3,1	4,2	30	709	8	191	22	518
Zone 3 – Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 – Nord-ouest	**	5,2	**	**	**	4,4	11	210	**	**	7	159
Zone 5 – Sud-ouest	4,1	3,7	4,9	3,3	3,7	3,9	54	1 459	16	481	38	978
Zone 6 – Centre sud	**	**	S.O.	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 7 – Sud	4,0	0,8	**	**	3,7	0,6	3	393	**	**	2	346
Zone 8 – Est	**	5,4	**	**	**	5,2	27	501	**	**	20	376
Zones 1-8 Ville de London	**4,0**	**3,8**	**5,1**	**4,1**	**3,5**	**3,7**	**131**	**3 418**	**40**	**974**	**91**	**2 442**
Zone 9 – St. Thomas	**	**	**	**	S.O.	S.O.	**	**	**	**	0	0
Strathroy et reste de la RMR	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de London	**3,9**	**3,8**	**4,8**	**3,9**	**3,5**	**3,7**	**133**	**3 511**	**40**	**1 040**	**92**	**2 464**

Le rythme de croissance des loyers ralentit en 2004



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans en octobre)

Taux d'inoccupation des appartements selon le quintile de loyers

En 2004, les taux d'inoccupation étaient encore, de façon générale, plus élevés dans les deux quintiles de loyers inférieurs de la RMR de London. Par exemple, le taux d'inoccupation des appartements de une chambre s'est établi à 3,8 % dans le premier quintile et à 3,0 % dans le deuxième quintile, tandis que la moyenne des taux d'inoccupation des trois autres quintiles se fixait à 2,5 %. Il en allait de même dans le cas des appartements de deux chambres, même si le taux dans le cinquième quintile (6,9 %) était beaucoup plus haut, en raison de la présence de logements de luxe neufs.

Hausse des loyers

Les loyers moyens pondérés des appartements ont progressé de nouveau en 2004. Il s'agit de la cinquième hausse supérieure à l'inflation de suite. Toutefois, le pourcentage d'augmentation est descendu pour s'établir à 3,0 % dans le cas des appartements de deux chambres et à 2,7 % dans celui des appartements de une chambre, les loyers étant passés respectivement de 736 à 758 $ et de 586 à 602 $. Cette année, la progression des loyers traduit également l'ajout de logements neufs au parc locatif et un meilleur taux de réponse à l'Enquête pour les propriétés affichant des loyers supérieurs à la moyenne. La montée du taux d'inoccupation s'est accompagnée d'une offre accrue de mesures incitatives, p. ex. accorder un mois de loyer, ce qui n'a pas d'incidence directe sur les loyers moyens. En 2005, le pourcentage d'augmentation sera encore plus faible (2,0 %) en raison de l'introduction de logements locatifs neufs, de l'imposition d'un taux légal beaucoup plus bas et de la concurrence continue livrée par le marché des habitations existantes. Le tableau sur les quintiles renferme une ventilation des loyers en cinq groupes égaux. Prenons pour exemple les données concernant les appartements de une chambre. Dans le premier quintile, le maximum pour les loyers s'établit à 515 $ (limite) et le loyer moyen s'élève à 467 $. Dans le deuxième quintile, les loyers sont compris entre 516 et 580 $ et le loyer moyen se fixe à 552 $.

D'une année sur l'autre, les mouvements de prix ont été moins marqués dans les deux quintiles inférieurs. Des taux d'inoccupation égaux et inférieurs à 2,0 % se retrouvent dans cinq cellules de quintiles : studios (3e et 4e quintiles); appartements de une chambre (3e quintile); appartements de deux chambres (4e quintile); appartements de trois chambres ou plus (5e quintile).

Hausse annuelle des loyers

Année	Taux légal	RMR de London Deux chambres Loyer ($)	Var. %
1999	3,0	639	0,3
2000	2,6	657	2,8
2001	2,9	683	4,0
2002	3,9	705	3,2
2003	2,9	736	4,4
2004	2,9	758	3,0
2005	1,5	773	2,0

Sources : ministère ontarien des Affaires municipales et du Logement et SCHL; prévisions de la SCHL *Conformément aux dispositions de la *Loi sur la protection des locataires* adoptée le 17 juin 1998, les propriétaires-bailleurs peuvent élever au niveau du marché le loyer des logements libérés. Dans le cas des logements où le locataire demeure le même, ils peuvent augmenter le loyer demandé une fois l'an, et les hausses ne doivent pas dépasser le taux légal en vigueur.

QUINTILES 2004 - TAUX D'INOCCUPATION ET LOYERS MOYENS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location
RMR de London

Catégorie de logements		Premier quintile	Deuxième quintile	Troisième quintile	Quatrième quintile	Cinquième quintile	Tous quintiles confondus
Studios	Taux d'inocc. (%)	4,4	6,0	1,8	0,0	2,9	2,9
	Loyer moyen ($)	371	435	478	516	571	471
	Limite ($)	400	451	495	538		
Une chambre	Taux d'inocc. (%)	3,8	3,0	1,6	2,8	3,0	2,5
	Loyer moyen ($)	467	552	606	650	743	602
	Limite ($)	515	580	625	680		
Deux chambres	Taux d'inocc. (%)	4,7	5,4	3,5	2,0	6,9	4,7
	Loyer moyen ($)	569	671	728	796	1033	758
	Limite ($)	632	699	755	845		
Trois chambres +	Taux d'inocc. (%)	5,2	4,1	3,8	5,0	1,2	4,1
	Loyer moyen ($)	619	777	871	1008	1475	945
	Limite ($)	730	819	926	1200		

Source : SCHL

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée est stable à 3,8 %

Dans la ville de London, le taux d'inoccupation est descendu de 4,0 %, en octobre 2003, à 3,8 %, un an plus tard. Dans les logements de trois chambres ou plus, le taux est monté de 3,5 à 3,7 %. Cette hausse a été amplement compensée par le recul enregistré dans la catégorie des maisons de deux chambres, où le taux est passé de 5,1 à 4,1 %.

À la fin des années 1980, de nombreuses maisons en rangée ont été transformées en copropriétés et, ces dernières années, la construction de logements en rangée a été faible. En 2004, deux autres ensembles comptant 35 unités au total ont été convertis. Un nouvel ensemble de plain-pied englobant 24 maisons en rangée de luxe a été achevé dans la zone 5 (sud-ouest) et un ensemble de 21 unités a été terminé dans la zone 8 (est). Dans la zone 4 (nord-ouest), 30 logements situés dans un ensemble visant essentiellement des étudiants s'est ajouté au parc locatif. Trente neuf logements en rangée sont en construction : 10 sont destinés à la clientèle universitaire; 22 sont des maisons de luxe en zone 3 (nord); et 7 sont en zone 8.

Le loyer moyen des maisons de trois chambres ou plus s'est accru de 2,4 %, passant de 829 à 849 $. Le loyer moyen des logements de deux chambres situés dans la ville de London a augmenté de 4,9 %, en raison de l'offre de maisons neuves de luxe.

Maisons en rangée : le taux d'inoccupation demeure sensiblement le même

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans en octobre)

TABLEAU R1 : LOYERS DES MAISONS EN RANGÉE

Loyers moyens ($) selon le nombre de chambres et le sous-marché, RMR de London

Sous-marché locatif	Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville nord	**	**	**	**
Zone 2 – Nord-est	**	**	**	728
Zone 3 – Nord	**	**	**	**
Zone 4 – Nord-ouest	**	**	**	**
Zone 5 – Sud-ouest	772	826	870	879
Zone 6 – Centre sud	SO	SO	**	**
Zone 7 – Sud	**	**	775	779
Zone 8 – Est	**	**	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**767**	**805**	**829**	**849**
Zone 9 – St. Thomas	**	**	SO	SO
Strathroy et reste de la RMR	**	**	SO	SO
RMR de London	**759**	**792**	**829**	**849**

TABLEAU R2 : TAUX D'INOCCUPATION ET UNIVERS DES MAISONS EN RANGÉE

Taux d'inoccupation (%) et univers des maisons en rangée selon le sous-marché et le nombre de chambres, RMR de London

Sous-marché locatif	Tous log.		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville nord	**	**	**	**	**	**
Zone 2 – Nord-est	4,2	4,2	7,3	4,2	3,1	4,2
Zone 3 – Nord	**	**	**	**	**	**
Zone 4 – Nord-ouest	**	5,2	**	**	**	4,4
Zone 5 – Sud-ouest	4,1	3,7	4,9	3,3	3,7	3,9
Zone 6 – Centre sud	**	**	SO	**	**	**
Zone 7 – Sud	4,0	0,8	**	**	3,7	0,6
Zone 8 – Est	**	5,4	**	**	**	5,2
Zones 1-8 Ville de London	**4,0**	**3,8**	**5,1**	**4,1**	**3,5**	**3,7**
Zone 9 – St. Thomas	**	**	**	**	SO	SO
Strathroy et reste de la RMR	**	**	**	**	**	**
RMR de London	**3,9**	**3,8**	**4,8**	**3,9**	**3,5**	**3,7**

Tous log.		Deux chambres		Trois chambres +	
Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
**	**	**	**	**	**
30	709	8	191	22	518
**	**	**	**	**	**
11	210	**	**	7	159
54	1 459	16	481	38	978
**	**	**	**	**	**
3	393	**	**	2	346
27	501	**	**	20	376
131	**3 418**	**40**	**974**	**91**	**2 442**
**	**	**	**	0	0
**	**	**	**	**	**
133	**3 511**	**40**	**1 040**	**92**	**2 464**

TABLEAU A1 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location
RMR de London

Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
locatif	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville nord	3,2	5,2	1,2	2,6	3,0	3,1	3,7	8,3	**	**
Zone 2 – Nord-est	1,7	3,0	3,6	7,3	2,2	2,9	1,4	2,9	**	6,1
Zone 3 – Nord	2,5	5,1	10,1	**	1,7	2,6	2,0	6,9	**	7,2
Zone 4 – Nord-ouest	0,4	1,9	0,0	0,6	0,2	1,0	0,6	2,8	1,5	2,6
Zone 5 – Sud-ouest	1,6	3,8	**	0,0	1,3	2,2	1,8	4,9	**	3,0
Zone 6 – Centre sud	3,8	3,2	1,6	1,5	3,2	2,4	5,5	4,2	**	**
Zone 7 – Sud	2,3	4,5	8,3	3,3	2,4	3,0	1,8	5,2	4,1	6,3
Zone 8 – Est	2,8	3,8	**	7,5	2,4	3,4	2,6	4,0	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**2,0**	**3,7**	**3,1**	**3,1**	**1,9**	**2,4**	**2,0**	**4,6**	**3,1**	**4,3**
Zone 9 – St. Thomas	2,0	4,8	1,4	**	4,0	4,0	1,1	5,7	**	**
Zone 10 – Strathroy	3,8	2,2	**	5,1	4,3	0,9	3,9	3,1	**	0,0
Zone 11 – Reste de la RMR	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**2,9**	**2,0**	**2,5**	**1,9**	**4,7**	**2,9**	**4,1**

TABLEAU A2 : NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS ET NOMBRE TOTAL D'APPARTEMENTS (UNIVERS)

Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location
RMR de London

Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
locatif	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 – Centre-ville nord	242	4 628	9	333	66	2 156	164	1 974	**	**
Zone 2 – Nord-est	147	4 821	7	92	51	1 796	82	2 834	6	99
Zone 3 – Nord	150	2 946	**	**	32	1 262	102	1 475	13	182
Zone 4 – Nord-ouest	129	6 765	1	181	29	2 980	94	3 425	5	179
Zone 5 – Sud-ouest	221	5 860	0	110	44	2 027	167	3 396	10	327
Zone 6 – Centre sud	76	2 408	3	182	30	1 220	36	858	**	**
Zone 7 – Sud	208	4 635	3	97	46	1 549	143	2 732	16	258
Zone 8 – Est	146	3 865	10	136	57	1 691	77	1 945	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**1 319**	**35 928**	**35**	**1 158**	**355**	**14 680**	**865**	**18 638**	**63**	**1 451**
Zone 9 – St. Thomas	112	2 320	**	**	31	791	80	1 408	**	**
Zone 10 – Strathroy	12	517	1	23	2	212	8	272	0	10
Zone 11 – Reste de la RMR	**	91	A.L.U.	A.L.U.	**	27	**	64	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**1 444**	**38 856**	**37**	**1 248**	**389**	**15 709**	**955**	**20 382**	**82**	**1 515**

Acronymes et symbole utilisés dans les tableaux du présent rapport :

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers; S.O. = Sans objet (aucun logement de ce type dans l'échantillon)

** Information non publiée pour des raisons de confidentialité ou d'exactitude des résultats de l'Enquête

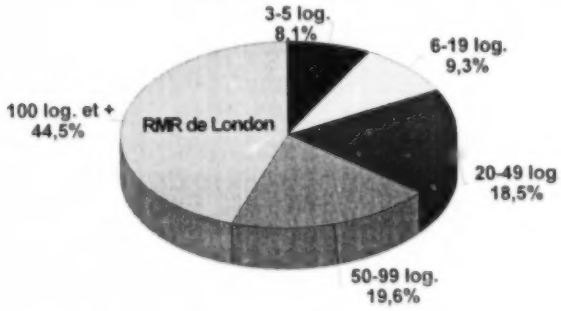
TABLEAU A3 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble RMR de London											
Nombre de log. locatifs	Tous log. confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
dans l'immeuble	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	3,8	5,3	3,4	5,2	3,4	5,8	2,4	4,6	4,1	7,1	3,4
De 6 à 19 logements	3,1	4,4	5,1	2,6	8,6	4,7	4,7	4,3	5,0	**	**
De 20 à 49 logements	2,6	2,4	3,7	5,2	1,2	2,4	2,8	2,4	4,4	0,0	5,9
De 50 à 99 logements	1,5	1,5	2,8	2,0	2,0	1,5	2,2	1,5	3,2	1,6	6,1
100 logements et plus	1,3	1,1	3,9	1,7	0,5	0,8	1,9	1,1	5,5	2,4	3,4
Tous les immeubles	**2,0**	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**2,9**	**2**	**2,5**	**1,9**	**4,7**	**2,9**	**4,1**

TABLEAU A4 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

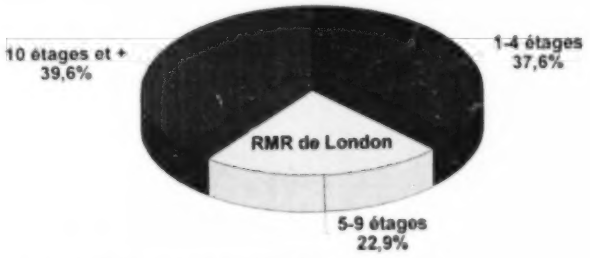
Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble RMR de London											
Nombre d'étages	Tous log. confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
dans l'immeuble	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	3,1	3,7	4,2	4,6	4,9	3,9	3,4	3,4	4,8	3,7	4,5
De 5 à 9 étages	1,3	0,9	1,9	0,7	0,4	1,1	1,6	0,8	2,1	1,2	4,6
10 étages et plus	1,3	1,2	4,3	1,7	0,3	0,8	2,1	1,3	6,0	2,8	3,6
Tous les immeubles	**2,0**	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**2,9**	**2**	**2,5**	**1,9**	**4,7**	**2,9**	**4,1**

Univers des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, octobre 2004)

Univers des appartements selon le nombre d'étages habités dans l'immeuble



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, octobre 2004)

Définition des zones de la ville de London

Zone 1 (centre-ville nord) – Secteurs de recensement (SR) 22, 23, 33 et 34. Zone délimitée par la rue Oxford au nord, par la rue Adelaide à l'est, et par la rivière Thames au sud et à l'ouest. **Zone 2 (nord-est) –** SR 38-41 et 46-48. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'ouest, par la route Clarke à l'est et par la rivière et la route Kilally au nord. **Zone 3 (nord) –** SR 42, 43, 45 et 49-51. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'est (sauf pour le secteur au nord de la rivière), par les limites de la ville au nord et par la rivière à l'ouest. **Zone 4 (nord-ouest) –** SR 8, 9, 20, 21 et 44. Zone délimitée par la promenade Riverside et la rivière au sud, par la route Sanitorium à l'ouest, par les limites de la ville au nord, et par la rivière (qui la sépare de la zone 3) à l'est. **Zone 5 (sud-ouest) –** SR 5-7, 10, 11, 19 et 110. Zone délimitée par la route Wharncliffe à l'est, par la rivière Thames au nord, par la route Southdale et Lambeth au sud et par la région de Byron à l'ouest. **Zone 6 (centre sud) –** SR 15-18. Englobe le secteur de *Old South;* zone délimitée par la route Wharncliffe à l'ouest, par la rue Adelaide à l'est, par la route Baseline au sud et par la rivière Thames au nord. **Zone 7 (sud) –** SR 1-4 et 12-14. Zone délimitée par la route Wharncliffe à l'ouest, par la zone 6 et la rivière Thames au nord, par l'autoroute 401 au sud et par les limites de la ville à l'est. **Zone 8 (est) –** SR 24-32 et 35-37. Zone délimitée par la rue Adelaide à l'ouest, par la rue Oxford au nord (à l'exception du secteur à l'est de la route Clarke), par les limites de la ville à l'est et par l'embranchement sud de la rivière Thames au sud.

TABLEAU A1 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location
RMR de London

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville nord	3,2	5,2	1,2	2,6	3,0	3,1	3,7	8,3	**	**
Zone 2 – Nord-est	1,7	3,0	3,6	7,3	2,2	2,9	1,4	2,9	**	6,1
Zone 3 – Nord	2,5	5,1	10,1	**	1,7	2,6	2,0	6,9	**	7,2
Zone 4 – Nord-ouest	0,4	1,9	0,0	0,6	0,2	1,0	0,6	2,8	1,5	2,6
Zone 5 – Sud-ouest	1,6	3,8	**	0,0	1,3	2,2	1,8	4,9	**	3,0
Zone 6 – Centre sud	3,8	3,2	1,6	1,5	3,2	2,4	5,5	4,2	**	**
Zone 7 – Sud	2,3	4,5	8,3	3,3	2,4	3,0	1,8	5,2	4,1	6,3
Zone 8 – Est	2,8	3,8	**	7,5	2,4	3,4	2,6	4,0	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**2,0**	**3,7**	**3,1**	**3,1**	**1,9**	**2,4**	**2,0**	**4,6**	**3,1**	**4,3**
Zone 9 – St. Thomas	2,0	4,8	1,4	**	4,0	4,0	1,1	5,7	**	**
Zone 10 – Strathroy	3,8	2,2	**	5,1	4,3	0,9	3,9	3,1	**	0,0
Zone 11 – Reste de la RMR	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**2,9**	**2,0**	**2,5**	**1,9**	**4,7**	**2,9**	**4,1**

TABLEAU A2 : NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS ET NOMBRE TOTAL D'APPARTEMENTS (UNIVERS)

Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location
RMR de London

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 – Centre-ville nord	242	4 628	9	333	66	2 156	164	1 974	**	**
Zone 2 – Nord-est	147	4 821	7	92	51	1 796	82	2 834	6	99
Zone 3 – Nord	150	2 946	**	**	32	1 262	102	1 475	13	182
Zone 4 – Nord-ouest	129	6 765	1	181	29	2 980	94	3 425	5	179
Zone 5 – Sud-ouest	221	5 860	0	110	44	2 027	167	3 396	10	327
Zone 6 – Centre sud	76	2 408	3	182	30	1 220	36	858	**	**
Zone 7 – Sud	208	4 635	3	97	46	1 549	143	2 732	16	258
Zone 8 – Est	146	3 865	10	136	57	1 691	77	1 945	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**1 319**	**35 928**	**35**	**1 158**	**355**	**14 680**	**865**	**18 638**	**63**	**1 451**
Zone 9 – St. Thomas	112	2 320	**	**	31	791	80	1 408	**	**
Zone 10 – Strathroy	12	517	1	23	2	212	8	272	0	10
Zone 11 – Reste de la RMR	**	91	A.L.U.	A.L.U.	**	27	**	64	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**1 444**	**38 856**	**37**	**1 248**	**389**	**15 709**	**955**	**20 382**	**63**	**1 515**

Acronymes et symbole utilisés dans les tableaux du présent rapport :

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers; S.O. = Sans objet (aucun logement de ce type dans l'échantillon)

** Information non publiée pour des raisons de confidentialité ou d'exactitude des résultats de l'Enquête

TABLEAU A3 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de London

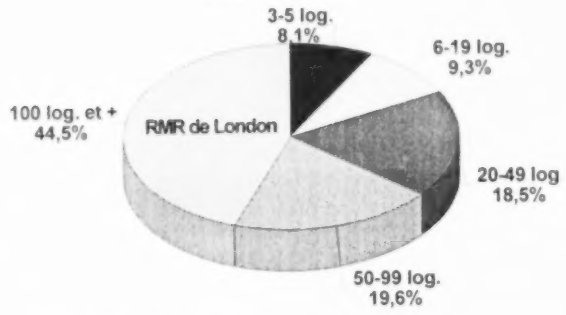
Nombre de log. locatifs	Tous log. confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
dans l'immeuble	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	3,8	5,3	3,4	5,2	3,4	5,8	2,4	4,6	4,1	7,1	3,4
De 6 à 19 logements	3,1	4,4	5,1	2,6	8,6	4,7	4,7	4,3	5,0	**	**
De 20 à 49 logements	2,6	2,4	3,7	5,2	1,2	2,4	2,8	2,4	4,4	0,0	5,9
De 50 à 99 logements	1,5	1,5	2,8	2,0	2,0	1,5	2,2	1,5	3,2	1,6	6,1
100 logements et plus	1,3	1,1	3,9	1,7	0,5	0,8	1,9	1,1	5,5	2,4	3,4
Tous les immeubles	**2,0**	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**2,9**	**2**	**2,5**	**1,9**	**4,7**	**2,9**	**4,1**

TABLEAU A4 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de London

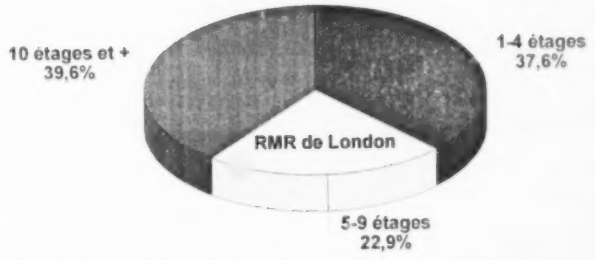
Nombre d'étages	Tous log. confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
dans l'immeuble	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	3,1	3,7	4,2	4,6	4,9	3,9	3,4	3,4	4,8	3,7	4,5
De 5 à 9 étages	1,3	0,9	1,9	0,7	0,4	1,1	1,6	0,8	2,1	1,2	4,6
10 étages et plus	1,3	1,2	4,3	1,7	0,3	0,8	2,1	1,3	6,0	2,8	3,6
Tous les immeubles	**2,0**	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**2,9**	**2**	**2,5**	**1,9**	**4,7**	**2,9**	**4,1**

Univers des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, octobre 2004)

Univers des appartements selon le nombre d'étages habités dans l'immeuble



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, octobre 2004)

Définition des zones de la ville de London

Zone 1 (centre-ville nord) – Secteurs de recensement (SR) 22, 23, 33 et 34. Zone délimitée par la rue Oxford au nord, par la rue Adelaide à l'est, et par la rivière Thames au sud et à l'ouest. **Zone 2 (nord-est) –** SR 38-41 et 46-48. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'ouest, par la route Clarke à l'est et par la rivière et la route Kilally au nord. **Zone 3 (nord) –** SR 42, 43, 45 et 49-51. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'est (sauf pour le secteur au nord de la rivière), par les limites de la ville au nord et par la rivière à l'ouest. **Zone 4 (nord-ouest) –** SR 8, 9, 20, 21 et 44. Zone délimitée par la promenade Riverside et la rivière au sud, par la route Sanitorium à l'ouest, par les limites de la ville au nord, et par la rivière (qui la sépare de la zone 3) à l'est. **Zone 5 (sud-ouest) –** SR 5-7, 10, 11, 19 et 110. Zone délimitée par la route Wharncliffe à l'est, par la rivière Thames au nord, par la route Southdale et Lambeth au sud et par la région de Byron à l'ouest. **Zone 6 (centre sud) –** SR 15-18. Englobe le secteur de *Old South;* zone délimitée par la route Wharncliffe à l'ouest, par la rue Adelaide à l'est, par la route Baseline au sud et par la rivière Thames au nord. **Zone 7 (sud) –** SR 1-4 et 12-14. Zone délimitée par la route Wharncliffe à l'ouest, par la zone 6 et la rivière Thames au nord, par l'autoroute 401 au sud et par les limites de la ville à l'est. **Zone 8 (est) –** SR 24-32 et 35-37. Zone délimitée par la rue Adelaide à l'ouest, par la rue Oxford au nord (à l'exception du secteur à l'est de la route Clarke), par les limites de la ville à l'est et par l'embranchement sud de la rivière Thames au sud.

TABLEAU A5 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de chambres et le sous-marché
RMR de London

Sous-marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
locatif	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville nord	447	459	580	591	815	799	**	**
Zone 2 – Nord-est	**	465	558	565	661	672	**	771
Zone 3 – Nord	528	**	648	663	898	953	**	**
Zone 4 – Nord-ouest	**	**	635	670	790	839	**	**
Zone 5 – Sud-ouest	**	510	600	623	766	803	**	**
Zone 6 – Centre sud	**	480	548	550	754	794	**	**
Zone 7 – Sud	475	503	594	605	695	712	757	799
Zone 8 – Est	**	398	534	552	610	644	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**464**	**475**	**591**	**607**	**743**	**769**	**937**	**958**
Zone 9 – St. Thomas	382	**	525	534	673	652	**	**
Zone 10 – Strathroy	**	428	**	569	**	661	**	702
Zone 11 – Reste de la RMR	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

TABLEAU A6 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements locatifs dans l'immeuble
RMR de London

Nombre de log. locatifs	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
dans l'immeuble	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	380	418	486	497	597	623	902	911
De 6 à 19 logements	405	402	493	499	608	604	**	**
De 20 à 49 logements	435	469	549	557	694	695	766	781
De 50 à 99 logements	472	489	597	612	708	719	817	881
100 logements et plus	514	530	642	667	810	854	1 042	1 080
Tous les immeubles	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

TABLEAU A7 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de London

Nombre d'étages	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
dans l'immeuble	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	409	430	525	532	653	655	817	821
De 5 à 9 étages	501	515	605	624	714	734	912	997
10 étages et plus	507	526	642	670	817	863	1 052	1 092
Tous les immeubles	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario, édition 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario?
Le *Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 renferme des données sur près de 38 000 lits. On y retrouve, présentés par marché, les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, l'offre dans les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix, et la répartition selon les tarifs.
Commandez votre exemplaire dès aujourd'hui en composant le **1 800 493-0059**.

TAUX D' INOCCUPATION ET LOYERS DES APPARTEMENTS
DONNÉES CHRONOLOGIQUES

Données chronologiques sur les taux d'inoccupation et les loyers moyens des appartements, selon l'année d'achèvement
RMR de London, 1999-2004

Catégorie de log.	Année d'achèvement	Taux d'inoccupation (%)						Loyers moyens ($) pondérés					
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Studios	Avant 1940	7,3	5,1	7,2	7,8	5,2	5,0	372	375	396	397	402	427
	1940-1959	1,7	5,2	1,0	3,5	4,4	4,3	376	378	388	390	404	422
	1960-1975	2,8	1,9	1,4	1,4	2,7	2,3	428	436	455	470	479	491
	1976-1985	0,6	1,7	1,5	0,0	0,5	0,6	455	467	491	496	515	526
	1986 ou après	0,0	0,0	0,0	4,0	1,1	1,5	412	430	416	437	434	469
	Toutes années	**3,4**	**3,0**	**3,1**	**3,7**	**2,9**	**2,9**	**408**	**416**	**433**	**440**	**458**	**471**
Une chambre	Avant 1940	6,1	2,7	3,5	2,7	5,1	3,8	459	472	482	492	496	510
	1940-1959	4,0	4,8	2,1	1,4	5,2	3,7	449	461	467	500	509	517
	1960-1975	2,3	1,6	1,0	1,0	1,5	2,0	517	526	542	567	590	605
	1976-1985	1,6	1,0	0,8	0,7	0,7	1,9	568	583	604	613	641	664
	1986 ou après	3,7	2,1	0,5	1,2	1,7	3,5	576	592	598	621	632	669
	Toutes années	**2,9**	**1,9**	**1,3**	**1,2**	**2,0**	**2,5**	**520**	**530**	**547**	**566**	**586**	**602**
Deux chambres	Avant 1940	5,7	3,9	2,7	3,6	5,5	4,2	570	574	591	623	623	644
	1940-1959	6,7	3,4	2,4	4,2	3,8	3,2	516	534	543	576	580	600
	1960-1975	4,2	2,3	1,6	2,3	1,4	3,0	601	619	640	671	698	711
	1976-1985	3,7	2,3	1,2	1,4	1,2	4,2	708	721	749	752	803	818
	1986 ou après	2,6	1,9	2,7	2,9	2,8	9,8	678	745	776	814	841	902
	Toutes années	**4,0**	**2,4**	**1,8**	**2,4**	**1,9**	**4,7**	**639**	**657**	**683**	**705**	**736**	**758**
Trois chambres +	Avant 1940	8,0	2,5	0,0	1,2	3,2	3,5	690	725	788	864	835	858
	1940-1959	8,3	2,4	0,0	6,1	9,1	4,5	574	613	611	631	835	935
	1960-1975	2,7	0,5	0,5	2,3	3,5	3,6	839	827	870	891	961	933
	1976-1985	3,2	1,5	2,2	1,3	0,6	4,5	881	937	917	953	987	1 030
	1986 ou après	5,4	3,1	3,6	8,7	0,9	5,6	831	859	870	1 057	896	917
	Toutes années	**4,6**	**1,5**	**1,2**	**2,9**	**2,9**	**4,1**	**790**	**815**	**852**	**900**	**934**	**945**
Toutes catégories confondues	Avant 1940	6,2	3,3	3,4	3,5	5,1	4,0						
	1940-1959	5,1	4,2	2,1	2,7	4,8	3,6						
	1960-1975	3,3	1,9	1,3	1,7	1,6	2,6						
	1976-1985	2,8	1,8	1,1	1,1	0,9	3,3						
	1986 ou après	2,9	2,0	2,1	2,6	2,4	7,8						
	Toutes années	**3,5**	**2,2**	**1,6**	**2,0**	**2,1**	**3,7**						

TABLEAU A5 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de chambres et le sous-marché
RMR de London

Sous-marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
locatif	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville nord	447	459	580	591	815	799	**	**
Zone 2 – Nord-est	**	465	558	565	661	672	**	771
Zone 3 – Nord	528	**	648	663	898	953	**	**
Zone 4 – Nord-ouest	**	**	635	670	790	839	**	**
Zone 5 – Sud-ouest	**	510	600	623	766	803	**	**
Zone 6 – Centre sud	**	480	548	550	754	794	**	**
Zone 7 – Sud	475	503	594	605	695	712	757	799
Zone 8 – Est	**	398	534	552	610	644	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**464**	**475**	**591**	**607**	**743**	**769**	**937**	**958**
Zone 9 – St. Thomas	382	**	525	534	673	652	**	**
Zone 10 – Strathroy	**	428	**	569	**	661	**	702
Zone 11 – Reste de la RMR	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

TABLEAU A6 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements locatifs dans l'immeuble
RMR de London

Nombre de log. locatifs	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
dans l'immeuble	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	380	418	486	497	597	623	902	911
De 6 à 19 logements	405	402	493	499	608	604	**	**
De 20 à 49 logements	435	469	549	557	694	695	766	781
De 50 à 99 logements	472	489	597	612	708	719	817	881
100 logements et plus	514	530	642	667	810	854	1 042	1 080
Tous les immeubles	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

TABLEAU A7 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de London

Nombre d'étages	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
dans l'immeuble	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	409	430	525	532	653	655	817	821
De 5 à 9 étages	501	515	605	624	714	734	912	997
10 étages et plus	507	526	642	670	817	863	1 052	1 092
Tous les immeubles	**458**	**471**	**586**	**602**	**736**	**758**	**934**	**945**

***Rapport sur les maisons de retraite* de l'Ontario, édition 2004**

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 renferme des données sur près de 38 000 lits. On y retrouve, présentés par marché, les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, l'offre dans les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix, et la répartition selon les tarifs.

Commandez votre exemplaire dès aujourd'hui en composant le **1 800 493-0059**.

TAUX D' INOCCUPATION ET LOYERS DES APPARTEMENTS
DONNÉES CHRONOLOGIQUES

Données chronologiques sur les taux d'inoccupation et les loyers moyens des appartements, selon l'année d'achèvement
RMR de London, 1999-2004

Catégorie de log.	Année d'achèvement	Taux d'inoccupation (%)						Loyers moyens ($) pondérés					
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Studios	Avant 1940	7.3	5.1	7.2	7.8	5.2	5.0	372	375	396	397	402	427
	1940-1959	1.7	5.2	1.0	3.5	4.4	4.3	376	378	388	390	404	422
	1960-1975	2.8	1.9	1.4	1.4	2.7	2.3	428	436	455	470	479	491
	1976-1985	0.6	1.7	1.5	0.0	0.5	0.6	455	467	491	496	515	526
	1986 ou après	0.0	0.0	0.0	4.0	1.1	1.5	412	430	416	437	434	469
	Toutes années	**3,4**	**3,0**	**3,1**	**3,7**	**2,9**	**2,9**	**408**	**416**	**433**	**440**	**458**	**471**
Une chambre	Avant 1940	6.1	2.7	3.5	2.7	5.1	3.8	459	472	482	492	496	510
	1940-1959	4.0	4.8	2.1	1.4	5.2	3.7	449	461	467	500	509	517
	1960-1975	2.3	1.6	1.0	1.0	1.5	2.0	517	526	542	567	590	605
	1976-1985	1.6	1.0	0.8	0.7	0.7	1.9	568	583	604	613	641	664
	1986 ou après	3.7	2.1	0.5	1.2	1.7	3.5	576	592	598	621	632	669
	Toutes années	**2,9**	**1,9**	**1,3**	**1,2**	**2,0**	**2,5**	**520**	**530**	**547**	**566**	**586**	**602**
Deux chambres	Avant 1940	5.7	3.9	2.7	3.6	5.5	4.2	570	574	591	623	623	644
	1940-1959	6.7	3.4	2.4	4.2	3.8	3.2	516	534	543	576	580	600
	1960-1975	4.2	2.3	1.6	2.3	1.4	3.0	601	619	640	671	698	711
	1976-1985	3.7	2.3	1.2	1.4	1.2	4.2	708	721	749	752	803	818
	1986 ou après	2.6	1.9	2.7	2.9	2.8	9.8	698	745	776	814	841	902
	Toutes années	**4,0**	**2,4**	**1,8**	**2,4**	**1,9**	**4,7**	**639**	**657**	**683**	**705**	**736**	**758**
Trois chambres +	Avant 1940	8.0	2.5	0.0	1.2	3.2	3.5	690	725	788	864	835	858
	1940-1959	8.3	2.4	0.0	6.1	9.1	4.5	574	613	611	631	835	935
	1960-1975	2.7	0.5	0.5	2.3	3.5	3.6	839	827	870	891	961	933
	1976-1985	3.2	1.5	2.2	1.3	0.6	4.5	881	937	917	953	987	1 030
	1986 ou après	5.4	3.1	3.6	8.7	0.9	5.6	831	859	870	1 057	896	917
	Toutes années	**4,6**	**1,5**	**1,2**	**2,9**	**2,9**	**4,1**	**790**	**815**	**852**	**900**	**934**	**945**
Toutes catégories confondues	Avant 1940	6.2	3.3	3.4	3.5	5.1	4.0						
	1940-1959	5.1	4.2	2.1	2.7	4.8	3.6						
	1960-1975	3.3	1.9	1.3	1.7	1.6	2.6						
	1976-1985	2.8	1.8	1.1	1.1	0.9	3.3						
	1986 ou après	2.9	2.0	2.1	2.6	2.4	7.8						
	Toutes années	**3,5**	**2,2**	**1,6**	**2,0**	**2,1**	**3,7**						

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page 9 et présentées sur la carte en page 4.

Assurance prêt pour habitations éconergétiques - volet immeubles locatifs

La SCHL est fière d'apporter des améliorations à son assurance prêt hypothécaire dans le but de favoriser l'efficacité énergétique des habitations.

Dans le cadre d'un projet pilote d'une durée de deux ans, la SCHL accordera aux emprunteurs admissibles un remboursement correspondant à 10 % de la prime d'assurance prêt hypothécaire, si la propriété visée (immeuble d'appartements, maison de retraite ou centre d'hébergement) est construite selon les normes en matière d'efficacité énergétique établies par Ressources naturelles Canada (RNCan) ou si elle a été rénovée de manière à accroître son rendement énergétique. De plus, les rénovations éconergétiques seront prises en compte lors de l'établissement de la valeur de la propriété.

Faites une demande d'assurance prêt hypothécaire auprès de la SCHL, par l'intermédiaire de votre institution financière.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.